Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

REGISTRE NUMERIQUE

by Publilégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais.

Contributions du 09/02/2026 au 10/03/2026

Rapport généré le 20/03/2026 à 15:17:21

Nombre d'avis déposés : 244

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

E1 - Bazalgette, Franoise

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 09:05:46

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Test de la fonctionnalité du lien

Contribution :

Ceci est un test de la fonctionnalité du lien pour le dépôt des observations sur le registre numérique. Françoise Bazalgette pour la commission d'enquête publique.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : Francoise.Bazalgette@rwe.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E2 - Minuzzo Frederic

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 10:39:17

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Observation dans le cadre de l?enquête publique ? Révision du PLUi ? Commune de Créon

Contribution :

Madame, Monsieur,Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUi, je me permets de vous adresser la présente observation concernant une partie de ma parcelle cadastrée AC 1295, située sur la commune de Créon.Exploitant viticole sur la commune, j'ai récemment procédé à l'arrachage de vignes sur une portion de cette parcelle, aujourd'hui classée en zone agricole.La partie concernée par ma demande présente toutefois des caractéristiques qui, selon moi, justifient une évolution de son zonage. Elle est située en limite immédiate de secteurs déjà urbanisés et s'inscrit dans la continuité du bâti existant, avec la présence de constructions récentes à proximité directe. Elle est desservie par le chemin communal de Bonneau, dont une partie est actuellement empierrée, sans nécessité de création de voie nouvelle. Les éventuels aménagements complémentaires de

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

desserte pourraient être réalisés par le porteur du projet, sans impact pour la collectivité.La surface concernée par la demande représente environ 2 880 m², comme indiqué sur la vue aérienne jointe. Une évolution du zonage permettrait la création de plusieurs lots à usage d'habitation, ainsi que la réalisation d'un hébergement atypique en lien avec mon activité viticole, dans une logique de développement touristique local.Le secteur n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les constructions envisagées seraient équipées de dispositifs d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur et en cohérence avec les installations existantes dans le voisinage.Ce projet s'inscrirait dans une logique de développement maîtrisé, limitée à une frange déjà urbanisée, sans remise en cause des terres agricoles exploitées, et contribuerait à la dynamique économique et à l'attractivité de la commune.Je souhaitais ainsi porter cette demande à votre connaissance dans le cadre de la procédure de révision du PLUi et reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information ou échange à ce sujet.Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien accorder à la présente observation et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.Bien cordialementChâteau BONNEAUFrédéric MINUZZO06 61 76 65 98

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Notice explicative â?" Demande d'évolution de zonage â?" Parcelle AC 1295.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Notice explicative – Demande d'évolution de zonage – Parcelle AC 1295

La présente notice a pour objet de préciser la localisation et le contexte de la demande d'évolution de zonage concernant une partie de la parcelle cadastrée **section AC n°1295**, telle qu'elle apparaît sur la vue aérienne jointe.

La surface concernée, d'environ **2 880 m²**, se situe en limite immédiate de secteurs déjà urbanisés, le long du **chemin communal de Bonneau**. Elle s'inscrit en continuité directe du bâti existant, à proximité immédiate de constructions récentes, et correspond à une **frange de l'urbanisation existante clairement identifiable**.

La desserte est assurée par un chemin communal existant, partiellement empierré, sans création de voie nouvelle. Le projet envisagé ne nécessite pas d'extension des réseaux publics, le secteur n'étant pas desservi par l'assainissement collectif. Les constructions envisagées seraient équipées de dispositifs d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur et en cohérence avec les équipements existants dans le voisinage.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : frederic.minuzzo@orange.fr (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E3 - Jean-Baptiste Papon

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 11:59:55

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Mise à jour du classement de la parcelle 148 ? Enquête publique du PLUi

Contribution :

Bonjour Madame, Monsieur,Je me permets de vous contacter en tant que pilote de projet pour le compte de M. Vaudry, propriétaire de la parcelle n°148, section 0D, située sur la commune de Saint-Genès-de-Lombaud.Dans le cadre de l'enquête publique du PLUi actuellement en cours, nous avons constaté une erreur de classement concernant cette parcelle.Elle figure aujourd'hui en Espace Boisé

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Classé, alors qu'elle devrait être rattachée à la zone Agricole (A).Cette mise à jour est nécessaire afin que le PLUi reflète fidèlement la situation réelle du terrain et permette à M. Vaudry d'avancer dans ses travaux de couverture de la carrière équestre de son exploitation (Écurie DHC).Je vous remercie par avance pour l'attention portée à cette demande dans le cadre de la révision en cours. Sans retour de votre part, je me permettrais de vous recontacter.Bien cordialement,Jean-Baptiste PAPON? Consultant en transition écologique - Expert Bilan Carbone®ð??" Sensibiliser, former et agir pour le climat et la réduction des déchetsð?"? Pilote de projets photovoltaïques ð?"? 0766738183

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : jeanbaptistepapon@gmail.com (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@4 - CAURRAZE Ludovic

Organisme : Mairie de CURSAN

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 16:44:50

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :PASSAGE ZONE UC

Contribution :

BonjourJe vous demande de bien vouloir passer la parcelle A575 (CURSAN/BONNEAU) du zonage N en UC.En effet, celle-ci fait partie de l'enveloppe du SCoT et permet une extension de la commune à un endroit desservi par tous les réseaux.Autre demande, la possibilité de modifier sur la parcelle B193 la zone N en NT.D'autre part, les parcelles A48,A49 et A51 sont occupées par notre station d'épuration. A cet endroit, nous prévoyons la constructiond'un bâtiment destiné au service de l'assainissement et éventuellement, au besoin, l'agrandissement de notre station. Son classement actuelpourrait compromettre sa destination ?Comptant sur votre compréhension

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Cursan

Adresse email : mairie@cursan.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@5 - FURLAN GAETAN

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 20:20:02

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :demande de changement de destination

Contribution :

Bonjour,Je souhaiterais faire passer la parcelle AC209; AK9; AK8; AK7 et AK6 en terrain constructible, afin de pouvoir traverser la crise viticole. De plus ses parcelles sont en face du lycée qui pourrait permettre de faire des logements pour les étudiants.Cordialement

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 9 Route de Camblanes

Ville : Créon

Adresse email : enzo.furlan@orange.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E6 -

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/02/2026 à 10:21:06

Lieu de dépôt : Par email

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : Observation publiée

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique

Contribution :

Bonjour, Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision du PLUi, il apparaît opportun de retirer de l'OAP du secteur de Manos la portion de la parcelle AE 745p actuellement destinée à permettre l'accès au lot créé par la mise en place d'une servitude.En effet, cette emprise ne semble pas en mesure d'assurer la fonction de zone tampon paysagère telle que prévue dans le projet d'OAP modifiée dans le cadre de la révision du PLUi (version 2026).Par conséquent, il est demandé que cette partie de parcelle soit exclue du périmètre concerné par cette orientation d'aménagement. Vous souhaitant bonne réception. Bien cordialement, Horaire d'ouverture Mairie :Lundi 8h30 à 12hMardi 13h à 18hMercredi 9h à 12hVendredi 13h à 17h

Pièce(s) jointes(s) :

Adresse email : urbanisme.mairie@haux33.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@7 - Bernon Alain

Anonymat : non

Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 12/02/2026 à 13:10:22

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

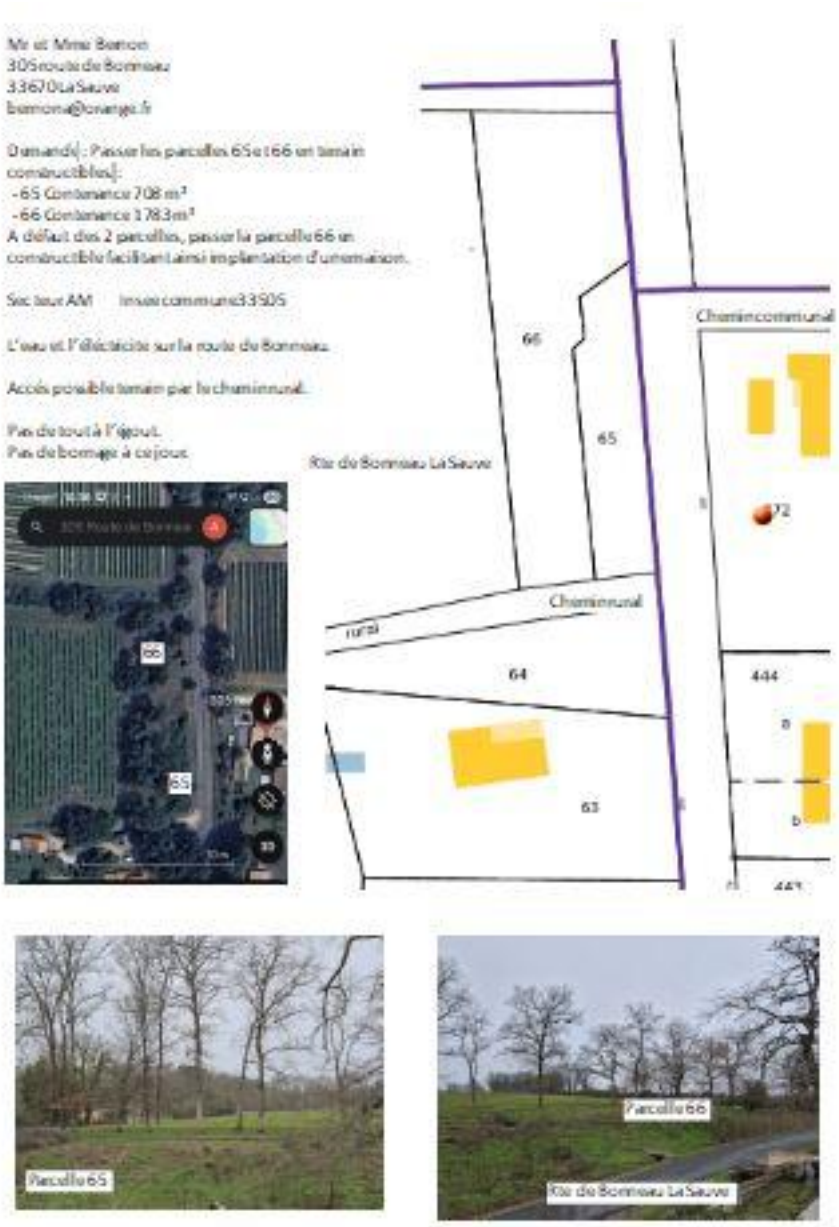
Objet : Demande de passer 2 parcelles en terrain constructibles

Contribution :

Demande pour passer 2 parcelles 65 et 66 sur la commune de la Sauve en terrain constructible. A défaut des 2 parcelles, passer la parcelle 66 pour faciliter une construction d'une maison.L'accès peu se faire par le chemin rural évitant ainsi un accès sur la route de Bonneau.L'eau et l'électricité existe sur la route de Bonneau sur les parcelles 372, 64 et 63

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : La Sauve

Adresse email : bernona@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@8 - HEYMANS Xavier

Organisme : ADALTYS AVOCATS

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 12/02/2026 à 14:26:51

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observations sur le classement de la parcelle AB n° 1266 pour Madame Valérie MOURGUET, Madame Christine RIGO et Monsieur Christian RIGO

Contribution :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête, J'interviens dans l'intérêt de Madame Valérie MOURGUET, Madame Christine RIGO et Monsieur Christian RIGO, propriétaires de la parcelle cadastrée section AB n° 1266 (anciennement AB 0536), sise 57 boulevard Victor Hugo à Créon. Vous trouverez ci-joint les observations complètes formulées dans l'intérêt de mes clients sur le projet de PLUI et plus particulièrement sur le classement de la parcelle AB n° 1266. Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, à l'expression de mes salutations respectueuses et distinguées.Xavier HEYMANSAvocat associéADALTYS AVOCAT

Pièce(s) jointe(s) :

Document : 260212 observations enquête publique MOURGUET RIGO parcelle AB 1266.pdf, page 1 sur 7

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adaltys AVOCATS

Commission d'enquête publique
Révision du PLUI
Communauté de communes du Créonnais
39 boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Lyon
Paris
Bordeaux
Marseille
Rennes
Pékin
Shanghai

Bordeaux, le 12 février 2026

V/ réf : Enquête publique sur le projet de révision n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes du Créonnais
N/Réf : D005298 - MOURGUET/RIGO - CREON – XHS/PPL

Objet: observations dans le cadre de l'enquête publique

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

J'interviens dans l'intérêt de Madame Valérie MOURGUET, Madame Christine RIGO et Monsieur Christian RIGO, propriétaires de la parcelle cadastrée section AB n° 1266 (anciennement AB 0536), sise 57 boulevard Victor Hugo à Créon.

27, cours Evrard de Fayolle
33000 Bordeaux, France
+33 (0)5 57 83 73 16
bordeaux@adaltys.com

Adaltys Affaires Publiques
Siège social : 55 boulevard des Brotteaux
69455 Lyon cedex 06 – France
SELAS d'avocats au capital de 531 490 euros
RCS Lyon 430 183 897

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Cette parcelle est classée, dans le projet de PLUI arrêté, en zone UAp, zone urbaine multifonctionnelle ayant vocation à accueillir l'ensemble des destinations.

Cependant, est identifié sur cette parcelle, au titre des éléments à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, un boisement (entité boisée, haie, parc, zone tampon).

Selon le règlement du projet de PLUI, ces éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Les coupes et abatages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- **Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.**

Cela limite fortement la constructibilité de ce terrain puisque seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Or, la parcelle cadastrée section AB n° 1266 n'est pas bâtie. Le projet de PLUi la rend donc inconstructible.

Pourtant, la nature et la situation de cette parcelle ne justifient pas une telle inconstructibilité.

1. Selon l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Le règlement peut, pour l'application de cet article identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, **doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi** (Conseil d'Etat, 14 juin 2021, SCI des Sables, n° 439453 ; Cour administrative d'appel de Nantes, 20 septembre 2022, n° 21NT01677).

Les zones urbaines ont vocation à être construites. Une interdiction de toute construction ne peut y être imposée que s'il s'agit du seul moyen d'atteindre les objectifs recherchés.

Un classement en élément protégé au titre de l'article L. 151-19 peut être justifié dans le cas d'un jardin composé d'un couvert végétal, avec de multiples arbres, en bordure d'un bois, dans un espace constitutif d'une lisière, entre une zone plus densément urbanisée et une zone naturelle (Cour administrative d'appel de Versailles, 14 juin 2024, n° 22VE00274). De même, est justifié le classement d'un verger (Tribunal administratif de Grenoble, 27 mars 2023, n° 2004468).

A l'inverse, un classement en espace vert à protéger peut-être annulé par le juge lorsqu'il n'est pas justifié que l'interdiction de toute construction sur la parcelle est le seul moyen d'atteindre l'objectif poursuivi, compte tenu des caractéristiques et de la situation du terrain (Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 21 avril 2023, n° 2006613 ; Tribunal administratif de Melun, 29 janvier 2025, n° 2204438 ; Tribunal administratif de Grenoble, 17 décembre 2025, n° 2107628). Ainsi, est illégal le classement en espace vert protégé d'un terrain peu arboré, sans intérêt végétal ou paysager particulier, ni intérêt spécifique du point de vue de la biodiversité (Tribunal administratif de Toulouse, 19 septembre 2022, n° 1905744 ; Tribunal administratif de Toulouse, 30 mars 2021, n° 1902709).

En l'espèce, les règles applicables, qui rendent le terrain inconstructible, ne sont pas proportionnées à l'objectif poursuivi dès lors qu'il n'est pas justifié d'une telle protection, compte tenu de la nature de ce terrain, de sa situation, mais également des objectifs de densification poursuivis par le PLUi.

De plus, il n'est pas justifié que cette inconstructibilité est le seul moyen d'atteindre les objectifs recherchés.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUI indique que la stratégie de planification urbaine de la Communauté de communes vise à 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, …).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les orientations du PLUi visent aussi à préserver, restaurer les structures végétales identitaires (mails et alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, ...).

Selon le rapport de présentation, les éléments de paysage à protégés sont :

- Des lisières boisées en limite de certaines zones urbaines ou AU, au titre de limite paysagère des enveloppes urbaines,
- Les alignements de chênes le long de certaines routes structurantes, au titre de la qualité des paysages routiers et des entrées de ville,
- Les parcs et jardins de propriétés qui ponctuent les bourgs, le centre-ville de Créon mais également la campagne de l'Entre -Deux-Mers, en leur conférant une forte qualité paysagère.

Il s'agit d'éléments dont l'enjeu aurait été mis en exergue dans l'analyse paysagère (paragraphe II-6 Les composantes paysagères).

Or, le rapport de présentation n'explicite absolument pas en quoi le terrain en question présente un enjeu tel qu'il nécessiterait une telle protection allant jusqu'à son inconstructibilité totale. Il n'est pas justifié dans le rapport de présentation que l'inconstructibilité de cette parcelle située en zone urbaine serait le seul moyen pour atteindre l'objectif poursuivi.

3. Le terrain propriété de mes clients ne peut être considéré comme un élément du patrimoine végétal participant à l'identité rurale du territoire.

Il ne comprend aucun arbre majeur, ni haie champêtre. Il ne présente aucune qualité paysagère particulière.

Il ne s'agit pas non plus d'un espace de respiration à l'intérieur du tissu urbain car ce terrain ne correspond pas à un parc, ni à un vaste espace ouvert de type prairie ou parcelles de vignes.

Il s'agit d'un terrain à usage de jardin, attenant à la maison située sur la parcelle cadastrée AB n° 1267, et situé au centre-bourg. Il n'y a aucun boisement sur cette parcelle ni aucun élément paysager justifiant d'être protégé par le PLUI.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Niveau de confidentialité: Interne

www.adaltys.com

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Ce terrain ne présente pas de fonctionnalité écologique particulière. Il n'a pas d'intérêt au niveau de la biodiversité puisqu'il s'agit d'un jardin potager. Il n'appartient à aucune continuité écologique.

Il ne s'agit pas d'un espace de lisière entre la zone urbaine et la zone naturelle et agricole puisqu'il est situé au sein de la zone urbaine entre des parcelles bâties.

Dès lors, compte tenu de ses caractéristiques et de sa situation, l'inconstructibilité de ce terrain n'est pas justifiée et est disproportionnée aux objectifs poursuivis.

4. Rendre inconstructible une telle parcelle, située au cœur de la zone urbaine, alors qu'aucun élément paysager justifiant un tel classement n'existe, va à l'encontre de l'objectif d'optimisation de la densité des espaces urbanisés, affirmé par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et résilience.

Le PADD du futur PLUI indique que la Communauté de Communes du Créonnais souhaite définir une stratégie de planification urbaine qui vise à réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux (centres-bourgs).

Le projet de PLUI poursuit donc un objectif de renforcement de la densité urbaine, visant à contenir la progression de l'urbanisation à un rythme acceptable et soutenable. Les besoins en foncier constructible sont de 66 hectares pour répondre aux besoins d'accueillir 1325 logements.

Il est affirmé l'objectif de favoriser un mode de développement urbain qui privilégiera la densification des espaces déjà urbanisés plutôt que de consommer les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il est considéré que la capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme potentiel de densification est de 44 ha, imposant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 22 hectares.

Pour atteindre l'objectif de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles, le PLUI privilégie un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes ou à venir, et limite le développement de l'habitat, hors des enveloppes urbaines des bourgs et des villages. Il donne la priorité au développement urbain à l'intérieur ou en continuité des enveloppes bâties des centres-villes, des bourgs, en respectant la morphologie des espaces urbains de chaque type de commune.

Or, rendre constructible une parcelle située en zone urbaine en supprimant le classement en espace à protéger au titre de l'article L. 151-19, permettrait de densifier un secteur déjà urbanisé, en réduisant les besoins de consommation des ENAF.

L'analyse du potentiel de densification (annexe 3 du rapport de présentation) identifie d'ailleurs le terrain en tant que dent creuse donc comme un espace pouvant servir à la densification.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le terrain en cause représente plus de 600 m² de surface, rendant tout à fait possible la réalisation d'une construction suffisante à fins de logement, tout en étant cohérent avec les objectifs de densité du PLU.

Situé en zone urbaine, ce terrain est raccordé à l'ensemble des réseaux. Il s'agit donc d'un terrain tout à fait favorable à la densification.

En conclusion, mes clients sollicitent la suppression de l'élément paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 sur la parcelle cadastrée section AB 1266 (AB 0536) puisqu'il n'est pas justifié d'une inconstructibilité de cette parcelle au regard des objectifs poursuivis, dès lors qu'elle :

- **Ne présente aucune qualité paysagère particulière justifiant cette protection,**
- **Est située en zone urbaine et permettrait de répondre aux objectifs de densification du centre-bourg.**

Telles sont les observations que mes clients entendaient apporter sur le projet de PLUI de la Communauté de communes du Créonnais, dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, à l'expression de mes salutations respectueuses et distinguées.

Xavier Heymans
Avocat associé

Adresse : 27 Cours Evrard de Fayolle

Ville : Bordeaux

Adresse email : xavier.heymans@adaltys.com (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E9 - Alain DUFORAT

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 12/02/2026 à 14:57:00

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Enquête publique PLUi de Loupes : demande de création de secteurs Nt et At

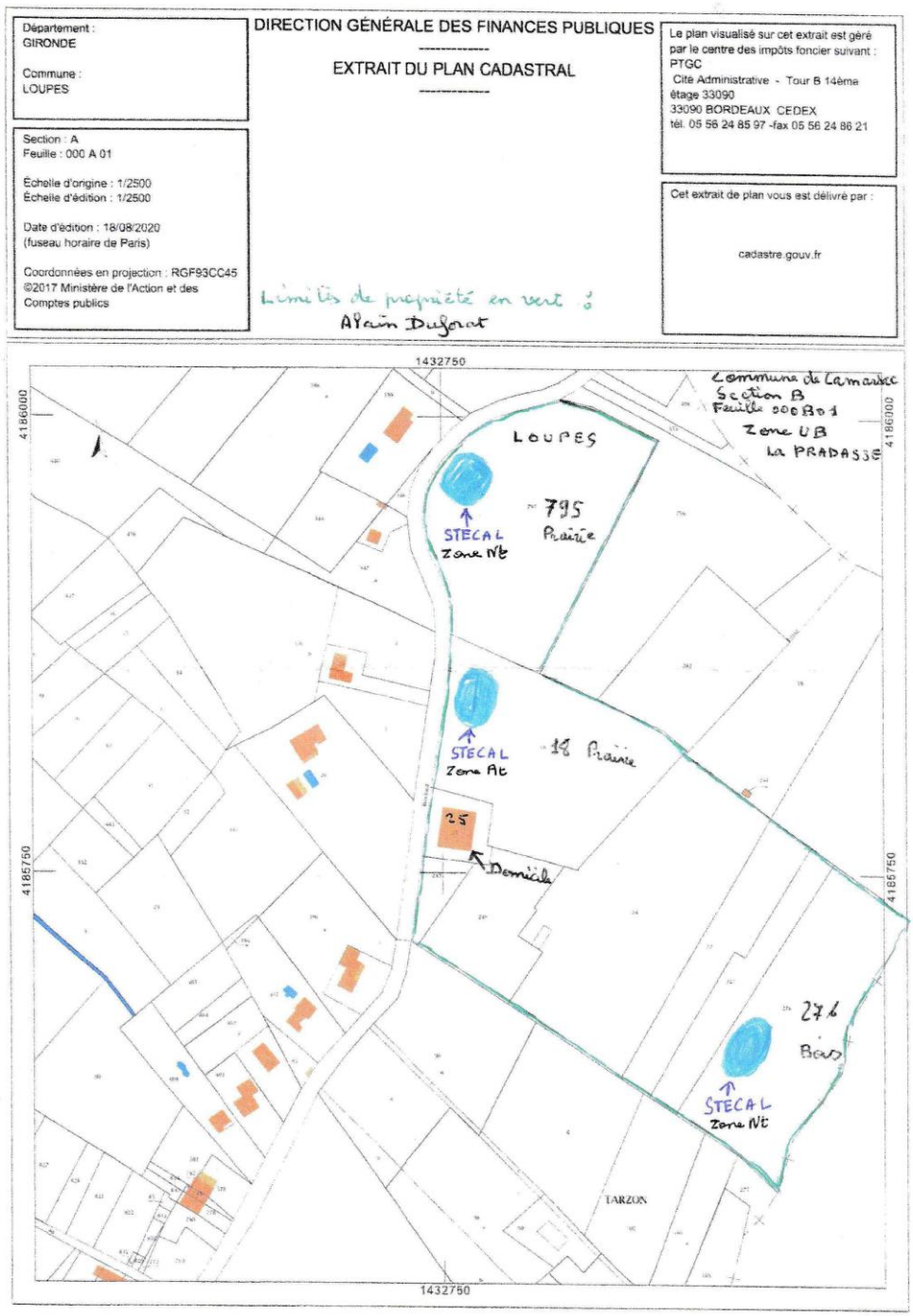
Contribution :

Duforat Alain27 route de brochard33370 LoupesTel : 06 75 91 62 89Courriel : alain.duforat487@orange.frLoupes, le 12 février 2026Objet : Enquête publique PLUi de LoupesDemande de création de secteurs Nt et AtMonsieur le commissaire enquêteur,Ancien agriculteur, aujourd'hui retraité, je suis propriétaire d'un ensemble foncier de 5 ha 49 ca de prairies d'un seul tenant, sur lequel est implantée ma maison d'habitation, située sur la commune de Loupes. Ces prairies sont actuellement inexploitées sur le plan agricole. Souhaitant maintenir une activité sur ce foncier tout en me permettant de disposer d'un revenu complémentaire, j'envisage la création de zones d'hébergement touristique à très faible impact, intégrées à l'environnement existant. Dans le cadre de la révision du PLUi et de l'enquête publique actuellement en cours, je souhaite attirer votre attention sur la possibilité de délimiter trois secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) sur les parcelles suivantes :- A 795 d'une contenance de 1ha18a75ca est classée en zone N dans le projet arrêté de PLUi . Elle est située à proximité du hameau de Brochard en zone UB à Camarsac. Desservie par les différents réseaux collectifs, elle dispose d'un accès direct par la voie publique. Nous souhaiterions la création d'un STECAL en zone Nt sur une superficie de 1000 m².- A 18 d'une contenance de 1ha 00ca 80 ca est classée en zone A dans le projet arrêté de PLUi. Elle est située à proximité d'un groupe de maisons. Desservie par les différents réseaux collectifs, elle dispose d'un accès direct par la voie publique. Nous souhaiterions la création d'un STECAL en zone At sur une superficie de 1000m2.- La parcelle A276 d'une contenance de 1ha 02a 17ca est en zone N classée en espace boisé classé EBC dans le projet arrêté de PLUi.Nous souhaiterions la création d'un STECAL en zone Nt sur une superficie de 1000 m2 et la suppression du classement en EBC ou la réduction.Ces trois secteurs seraient strictement limités en capacité d'accueil, respectueux du caractère naturel et paysager du site. Ce projet pourrait répondre à une demande croissante d'hébergements touristiques de petite capacité, compatibles avec les orientations du développement durable.Je vous serais reconnaissant de bien vouloir étudier ma demande dans le cadre de vos missions et de l'intégrer à votre analyse des observations recueillies lors de l'enquête publique.Veuillez trouver ci-joints les documents suivants : un plan cadastral, un plan Géofoncier, une vue satellite et le projet de plan de zonage du PLUi.Je reste bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou pour vous fournir tout document utile à l'instruction de cette demande.Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.Alain Duforat

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

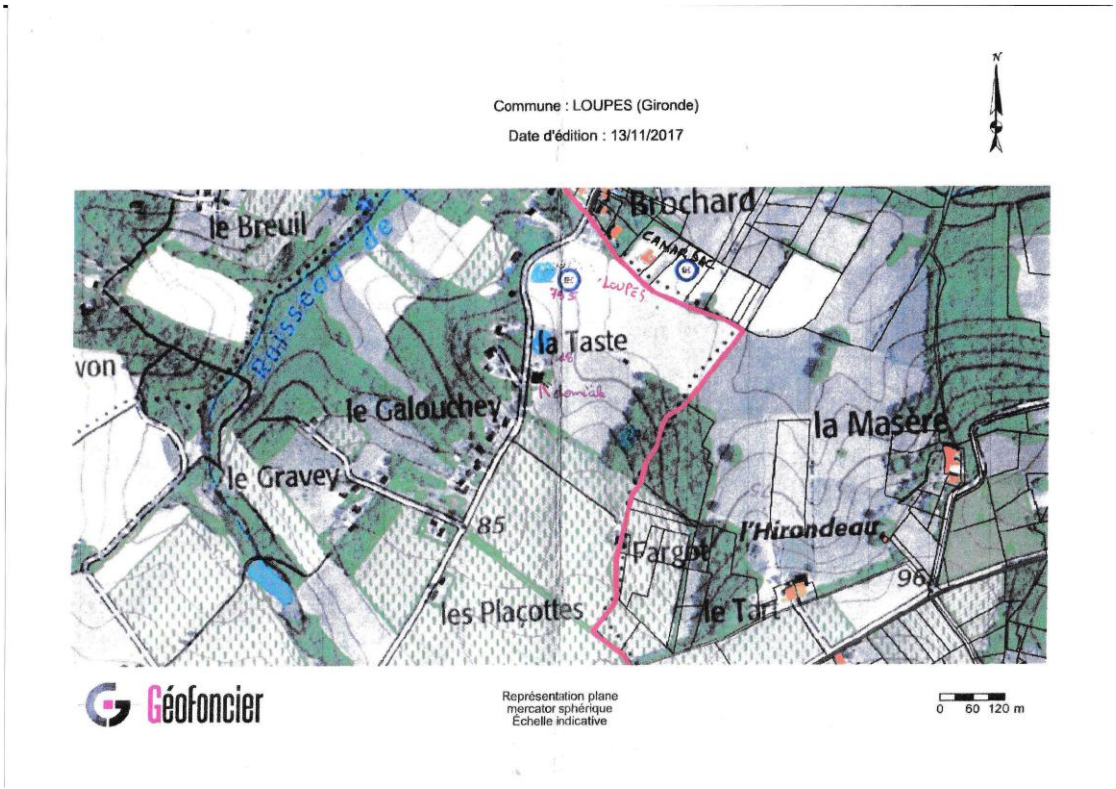
Pièce(s) jointes(s) :

Document : extrait du plan cadastral Loupes_20260211_0001.pdf, page 1 sur 1



Document : Plan Géofoncier_20260211_0001.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



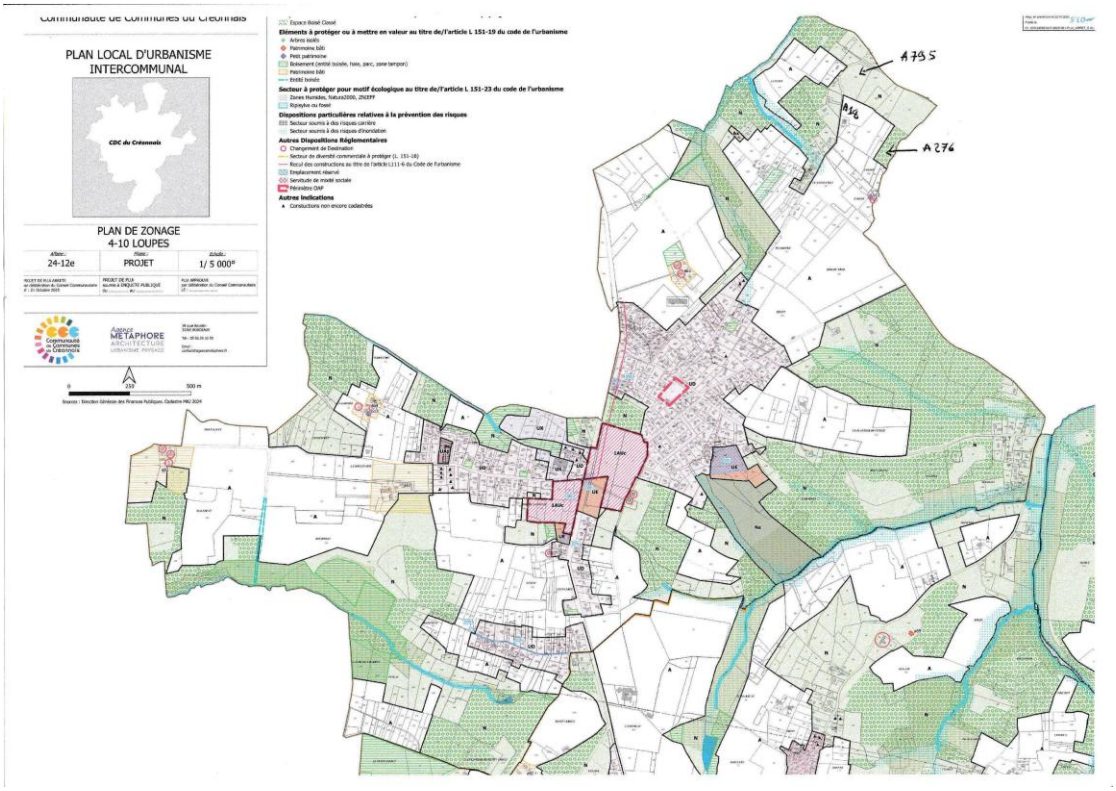
Document : Vue satellite_20260211_0001.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

onnées (X/Y) du centre de la photographie : 433226/6419255 Date de la photographie : du 4 juin au 15 juillet 2015 © IGN - Extrait de la BD ORTHO®

Document : Projet de plan de zonage du PLUi_20260211_0001.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : Loupes

Adresse email : alain.duforat487@orange.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@10 - BASTOURE FRANCOISE

Organisme : PROPRIETAIRE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 13/02/2026 à 10:26:05

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :RESPECT DE MES PARCELLES EN ZONE AGRICOLE

Contribution :

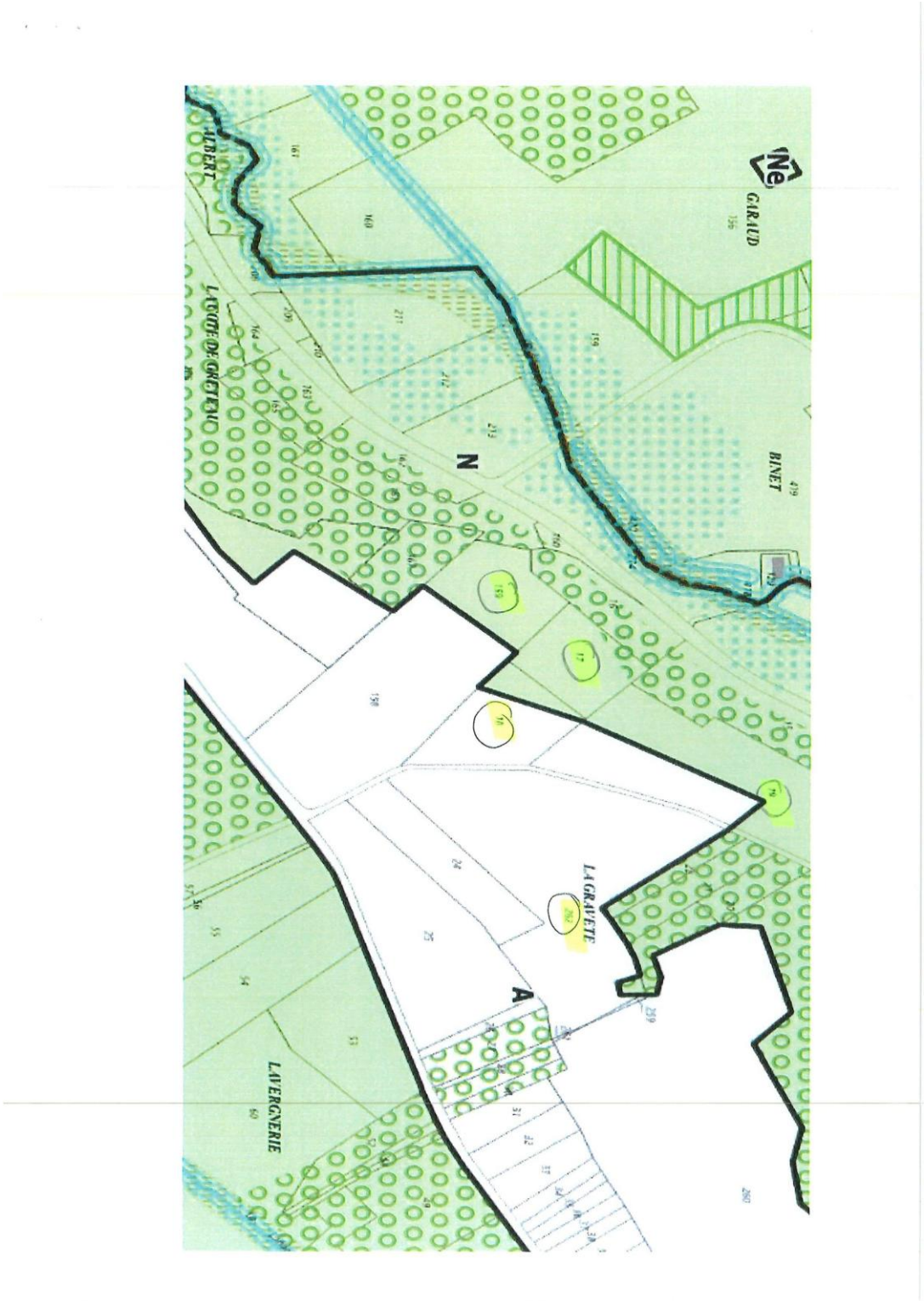
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Je souhaite que les parcelles AB 13, AB 19, AB17, AB 18 ET AB 159, AB 262 qui sont ce jour entièrement en zone agricole le restent. En effet, ces terres présentent un potentiel réel et il est tout à fait envisageable, à court ou moyen terme, que je les recultive ou mon fils. Leur vocation agricole doit donc être préservée afin de permettre la continuité d'un usage conforme à leur nature et à l'histoire agricole de la commune.Famille BASTOURE

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 20260213110113097.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : 20260213110105653.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : fanbastoure@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@11 - Courregelongue Bruno

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 13/02/2026 à 14:11:35

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de constructibilite

Contribution :

Bonjour c'est Mr courregelongue Bruno je reviens vers vous pour la demande de permis de construire sur la parcelle 339 a et b à roudey je voudrais inclure la parcelle 339 en totalité a et b

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Capian

Adresse email : Bruno.courregelongue@orange.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@12 - LOPEZ LORA

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 15/02/2026 à 15:34:22

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :demande de classement en zone constructible parcelles A520-A522-A526 LOUPES

Contribution :

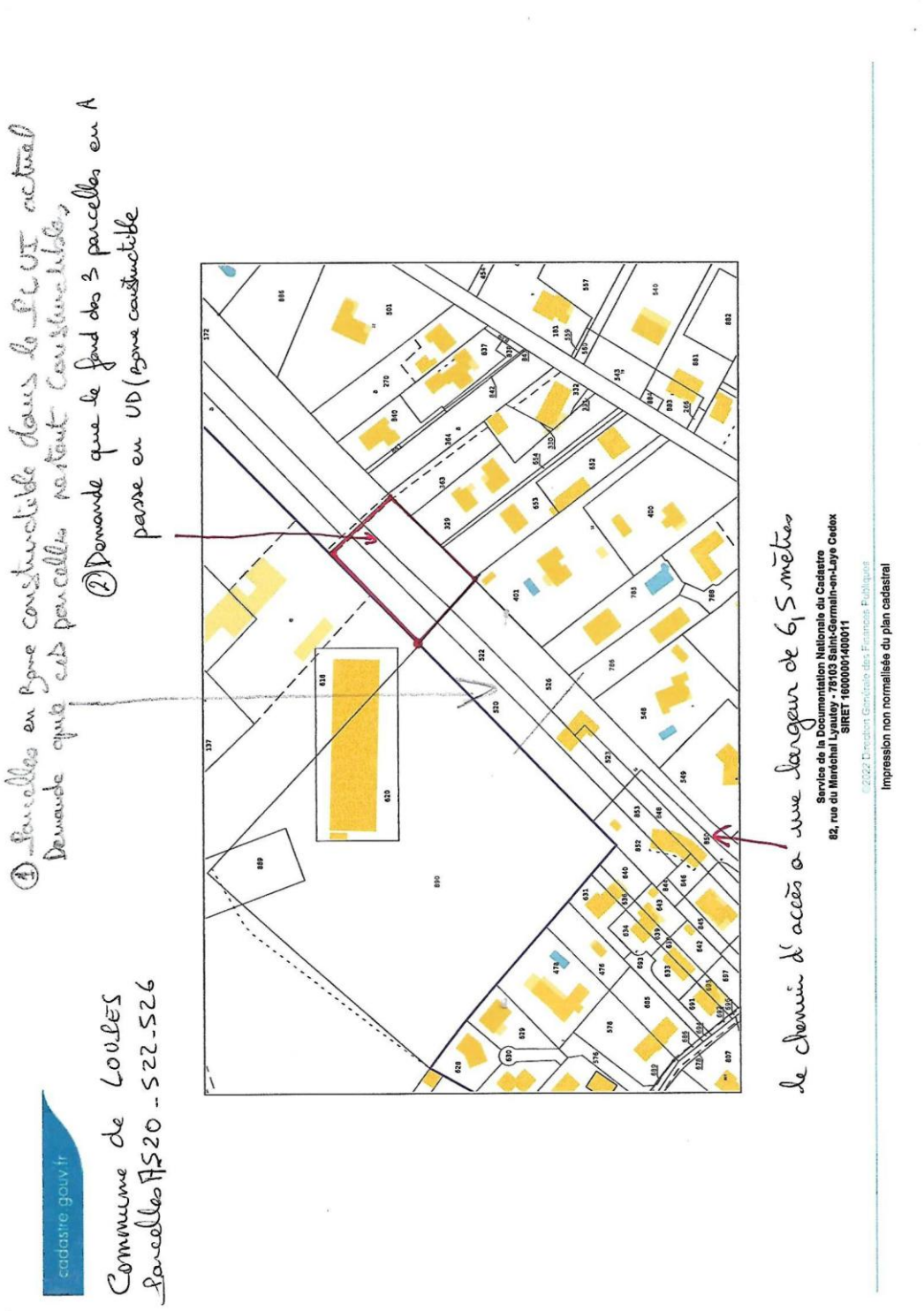
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les parcelles A520-A522-A526 à Loupes sont actuellement en zone constructible pour une grande partie et le reste en zone agricole.1/ J'ai observé que les parcelles A520-A522 et A526 sur la commune de LOUPES dont je suis propriétaire deviennent agricoles dans le projet de révision du PLUI. Je demande le rétablissement en zone constructible de ces parcelles (comme elles sont actuellement dans le PLUI en vigueur)2/ je demande que cette constructibilité soit étendue à l'ensemble des parcelles. En effet le fonds des parcelles étaient restées en zone agricole.Je précise que le chemin d'accès à ces parcelles mesure 6,50 mètres de largeur.Nous avons des projets de constructions individuelles pour nos enfants.je joins un extrait cadastral des parcelles.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Extrait cadastral Parcelles A520-A522-A526.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : Loupes

Adresse email : lopez.lora09@gmail.com (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E13 - Guillaume Delestre

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 16/02/2026 à 09:35:48

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de documents plui

Contribution :

BonjourPourrais je consulter les documents du futur plui svp ? MerciGuillaume Delestre 0675548319

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : gdelestre@hotmail.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R14 - BASTOURE Françoise

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 13/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Famille BASTOURE

171 Route de Binet

33670 St Genes de Lombaud

Tel : 06.24.03.03.71

Commission d'Enquête sur la commune de HAUX

Le vendredi 13 février

Objet : Observation relative à la 1 ère révision du PLUi de la communauté de communes du Créonnais.

Madame, Monsieur les membres de la Commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU i), je souhaite porter à votre connaissance mes observations concernant des parcelles de terres agricoles situées sur la commune de Haux, dont je suis propriétaire avec ma famille.

Ces parcelles AB 13, AB 19, AB 17, AB 18 ET AB 159, AB 262 sont aujourd'hui classées en zone agricole. Je souhaite que ces parcelles restent entièrement classées AGRICOLE et j'exprime mon opposition à tout déclassement en zone Naturelle.

En effet, ces terres présentent un potentiel agricole réel et il est tout à fait envisageable, à court ou moyen terme, que je les recultive moi-même ou que mon fils en assure l'exploitation. Leur vocation agricole doit donc être préservée afin de permettre la continuité d'un usage conforme à leur nature et à l'histoire agricole de la commune.

Par ailleurs, un classement en zone naturelle entraînerait des contraintes fortes et durables, limitant de manière excessive la possibilité de jouir librement de ces parcelles et d'envisager tout projet agricole futur. Une telle évolution porterait atteinte à nos droits légitimes de propriétaires et compromettrait toute perspective de valorisation agricole.

Pour l'ensemble de ces raisons, je souhaite expressément le maintien de ces parcelles en zone Agricole dans le cadre de la révision du PLUi.

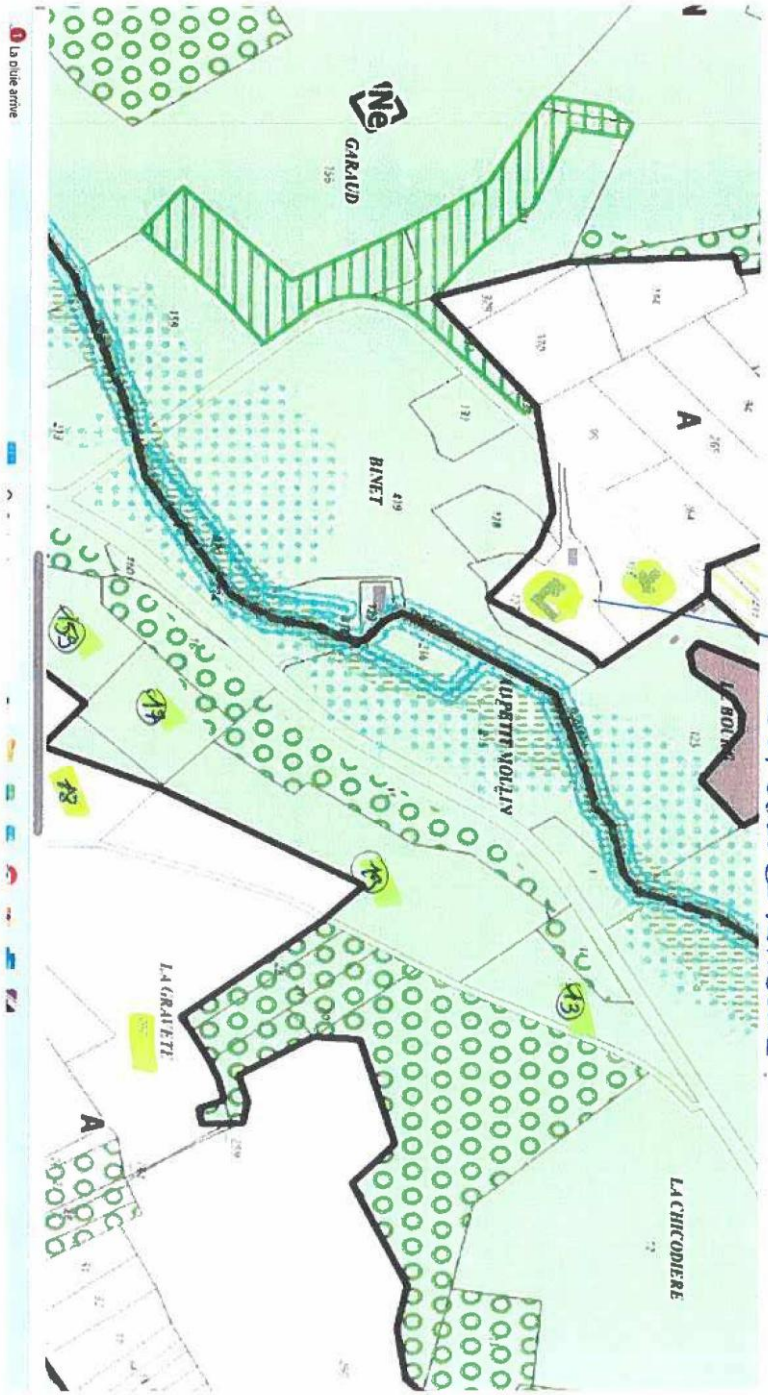
Je vous remercie par avance de l'attention portée à la présente contribution, qui est versée au registre de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

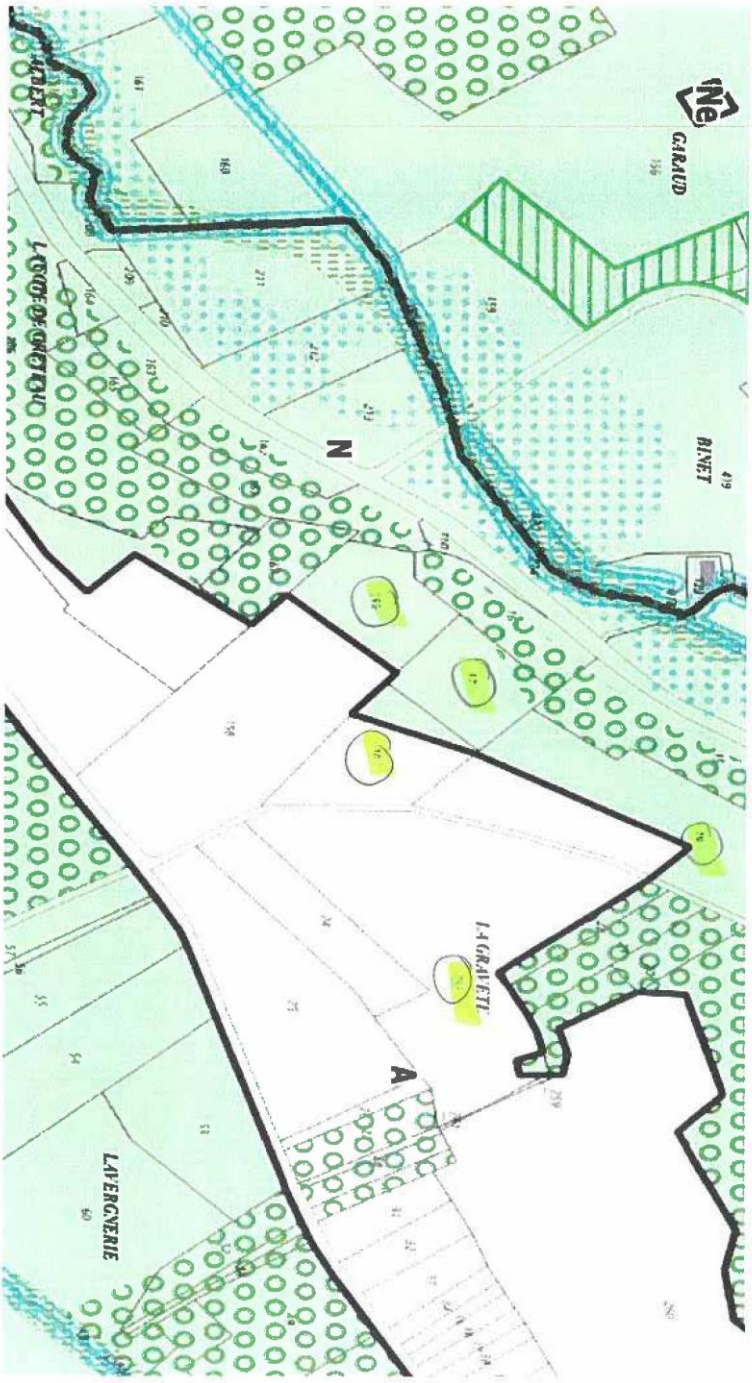
Françoise BASTOURE

Au nom de l'Indivision BASTOURE

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : St Genes de Lombaud

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Type :

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C15 - DUFORAT Alain

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 11/02/2026 à 10:39:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Duforat Alain
27 route de brochard
33370 Loupes
Tel : 06 75 91 62 89
Courriel : alain.duforat487@orange.fr

43

Communauté de Communes du Créonnais
11 FEV. 2026
Courrier reçu le

Madame Françoise Bazalgette - Moirot
Communauté de communes du Créonnais
39 boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Loupes, le 09 février 2026

Lettre recommandée avec AR

Objet : Enquête publique PLUi de Loupes
Demande de création de secteurs Nt et At

Madame la présidente de la commission d'enquête PLUi,

Ancien agriculteur, aujourd'hui retraité, je suis propriétaire d'un ensemble foncier de 5 ha 49 ca de prairies d'un seul tenant, sur lequel est implantée ma maison d'habitation, située sur la commune de Loupes.
Ces prairies sont actuellement inexploitées sur le plan agricole. Souhaitant maintenir une activité sur ce foncier tout en me permettant de disposer d'un revenu complémentaire, j'envisage la création de zones d'hébergement touristique à très faible impact, intégrées à l'environnement existant.
Dans le cadre de la révision du PLUi et de l'enquête publique actuellement en cours, je souhaite attirer votre attention sur la possibilité de délimiter trois secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) sur les parcelles suivantes :

- A 795 d'une contenance de 1ha18a75ca est classée en zone N dans le projet arrêté de PLUi . Elle est située à proximité du hameau de Brochard en zone UB à Camarsac. Desservie par les différents réseaux collectifs, elle dispose d'un accès direct par la voie publique.
Nous souhaiterions la création d'un STECAL en zone Nt sur une superficie de 1000 m².

- A 18 d'une contenance de 1ha 00ca 80 ca est classée en zone A dans le projet arrêté de PLUi. Elle est située à proximité d'un groupe de maisons. Desservie par les différents réseaux collectifs, elle dispose d'un accès direct par la voie publique. Nous souhaiterions la création d'un STECAL en zone At sur une superficie de 1000m2.

- La parcelle A276 d'une contenance de 1ha 02a 17ca est en zone N classée en espace boisé classé EBC dans le projet arrêté de PLUi.
Nous souhaiterions la création d'un STECAL en zone Nt sur une superficie de 1000 m2 et la suppression du classement en EBC ou la réduction.

Ces trois secteurs seraient strictement limités en capacité d'accueil, respectueux du caractère naturel et paysager du site. Ce projet pourrait répondre à une demande croissante d'hébergements touristiques de petite capacité, compatibles avec les orientations du développement durable.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir étudier ma demande dans le cadre de vos missions et de l'intégrer à votre analyse des observations recueillies lors de l'enquête publique.

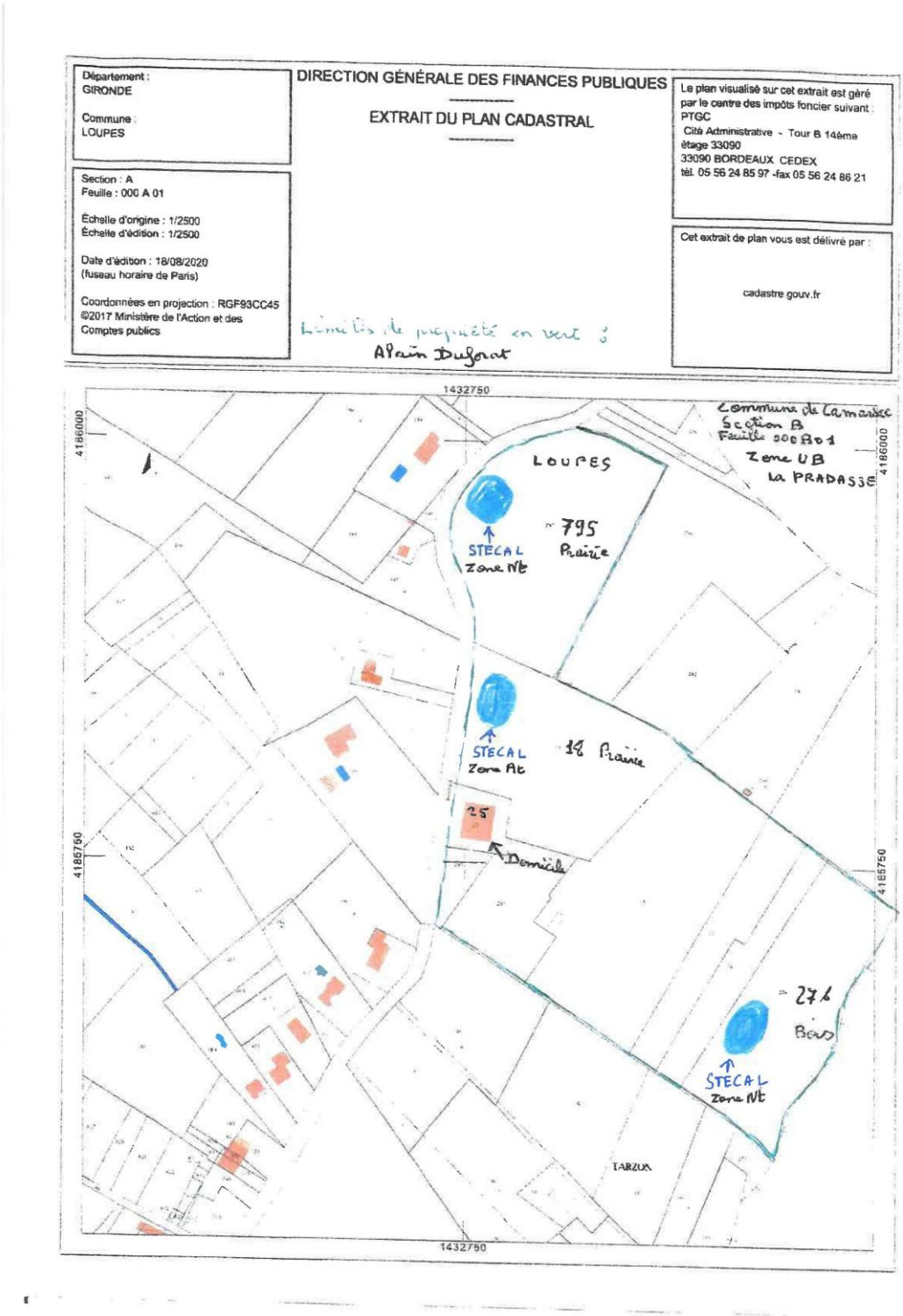
Veuillez trouver ci-joints les documents suivants : un plan cadastral, un plan Géofoncier, une vue satellite et le projet de plan de zonage du PLUi.

Je reste bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou pour vous fournir tout document utile à l'instruction de cette demande.

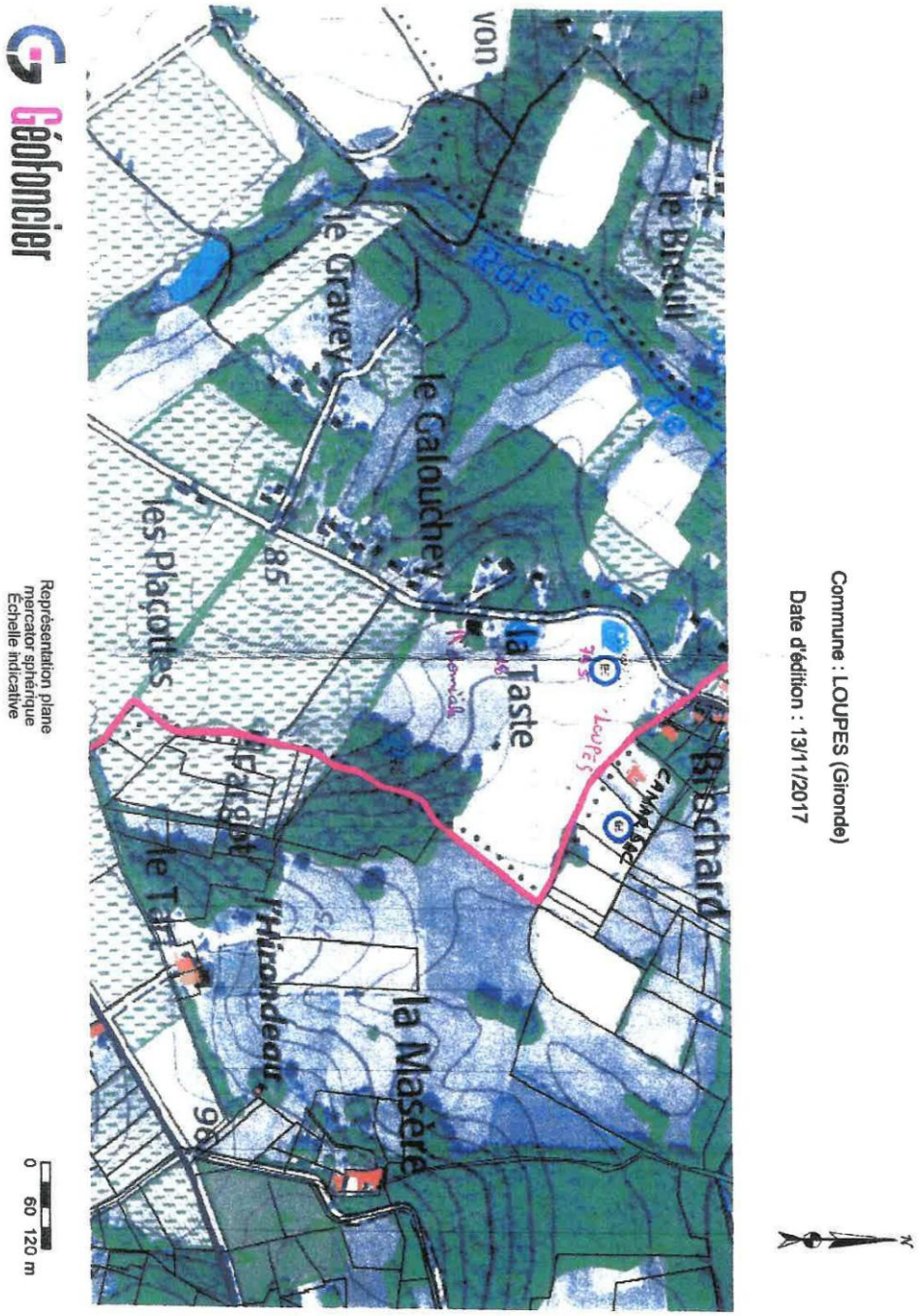
Je vous prie d'agréer, Madame la présidente de commission d'enquête PLUi, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain Dufourat

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

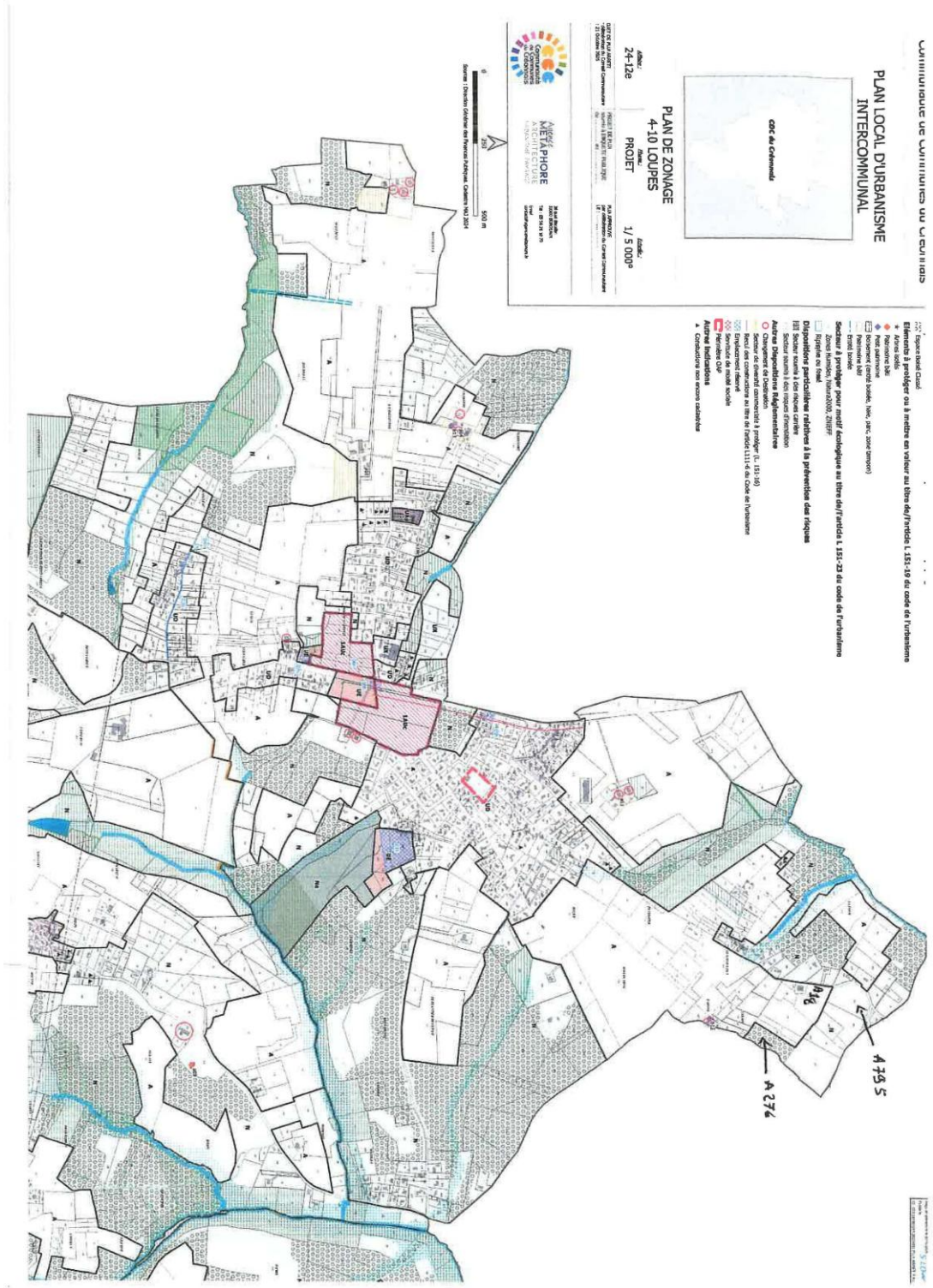


Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : LOUPES

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R16 - BOISSON Marc

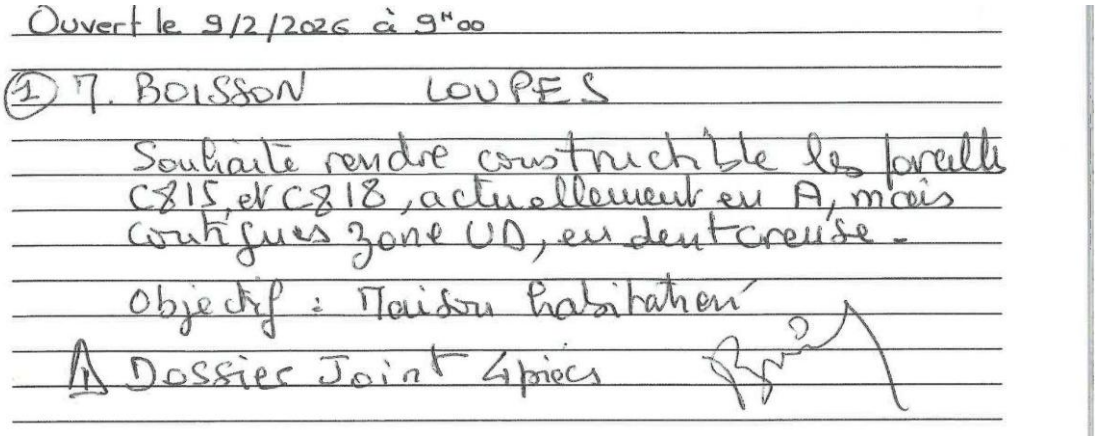
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Ouvert le 9/2/2026 à 9h00

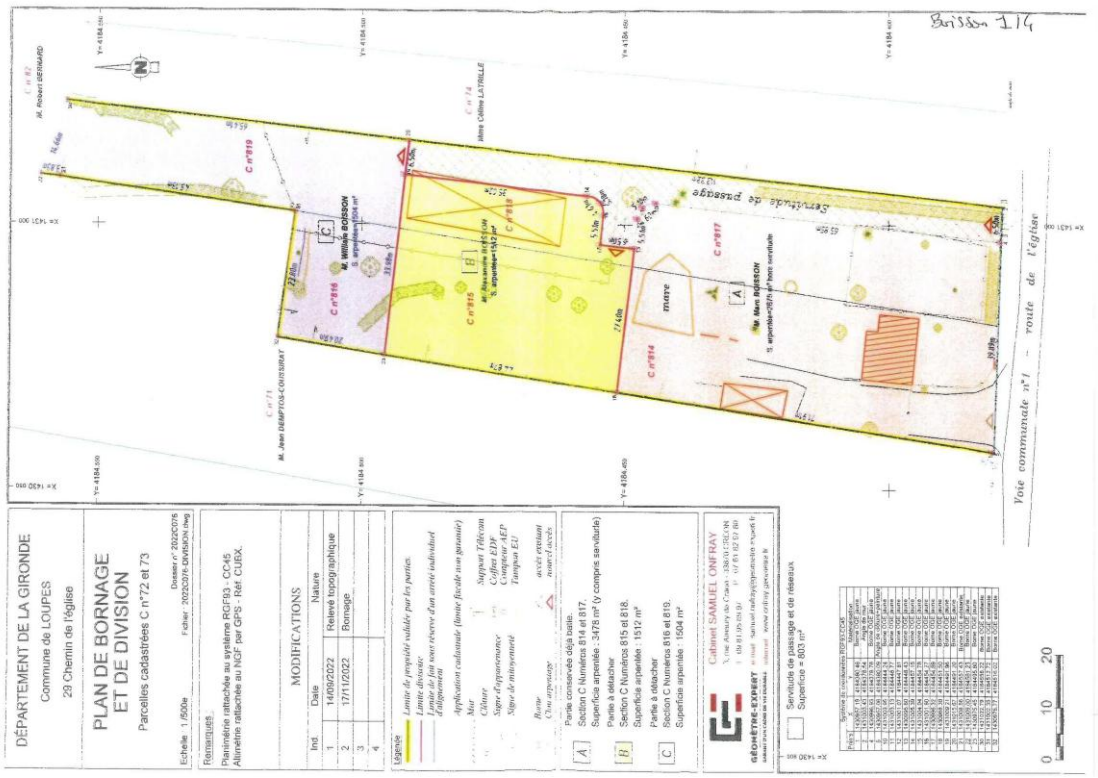
(1) M. BOISSON LOUPES

Souhaite rendre constructible les parcelles C815 et C818, actuellement en A, mais contigues zone UD, en dent creuse.

Objectif : Maison habitation

Dossier Joint 4 pièces

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Boisson 216

Monsieur BOISSON Marc
29 route de l'église
33370 LOUPES
Tel : 06 70 64 25 46
Mail : boissonmarc63@hotmail.fr

Loupes, le 23 janvier 2026

Madame MAURY Sandrine
Chargée de mission urbanisme
Communauté de Communes du Créonnais
39 boulevard Victor Hugo
33670 CREON

Objet : Demande de modification de zonage du PLUI (LOUPES)

Madame,

Etant propriétaire des parcelles section Cn° 814-815-816-817-818-819 (anciennement numérotées 72 et 73), situées au 29 route de l'église à LOUPES, je souhaiterais une modification du zonage de celles-ci à savoir, qu'elles soient classées en zone UD du PLUI afin que mes enfants puissent y construire leur habitation principale.

Ci-joint plan du zonage PLUI, plan du cadastre, relevé de propriété, plan de bornage et de division.

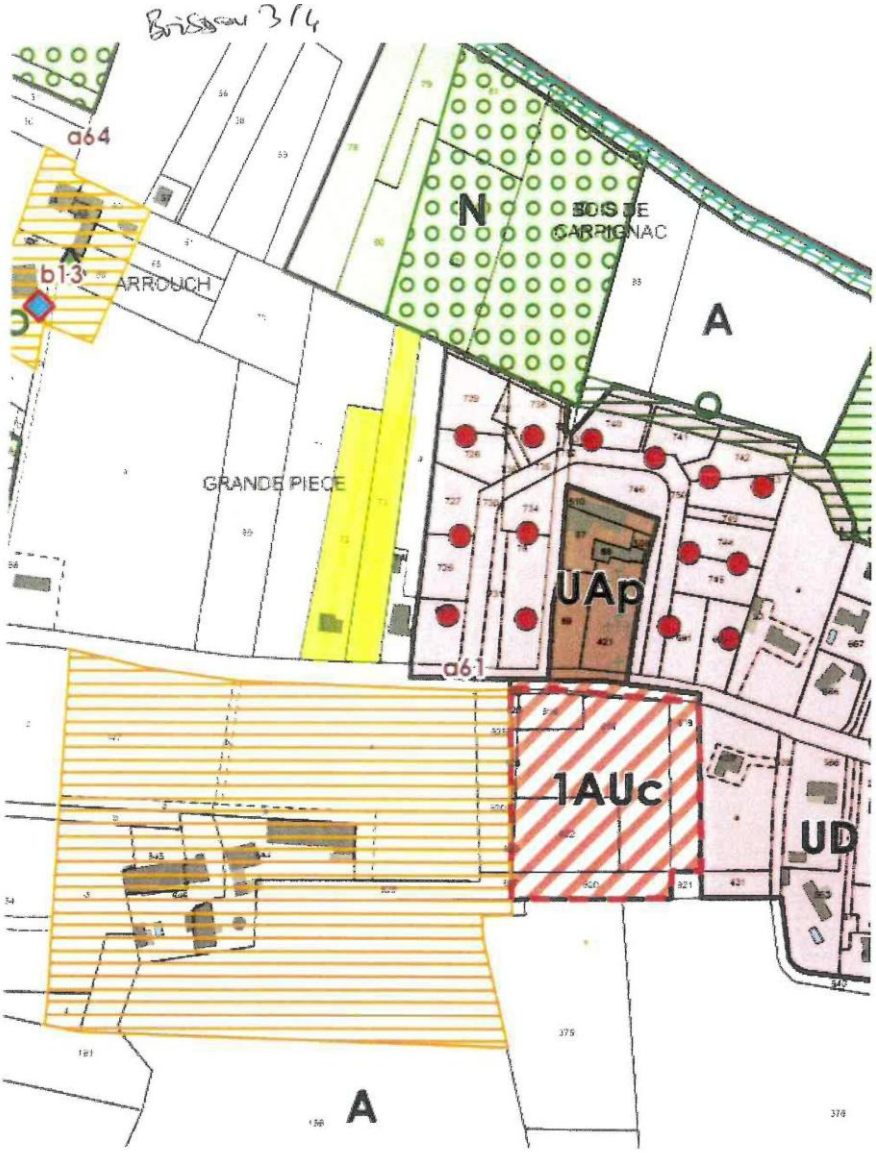
Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande et dans l'attente de votre réponse.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de mes sincères salutations.

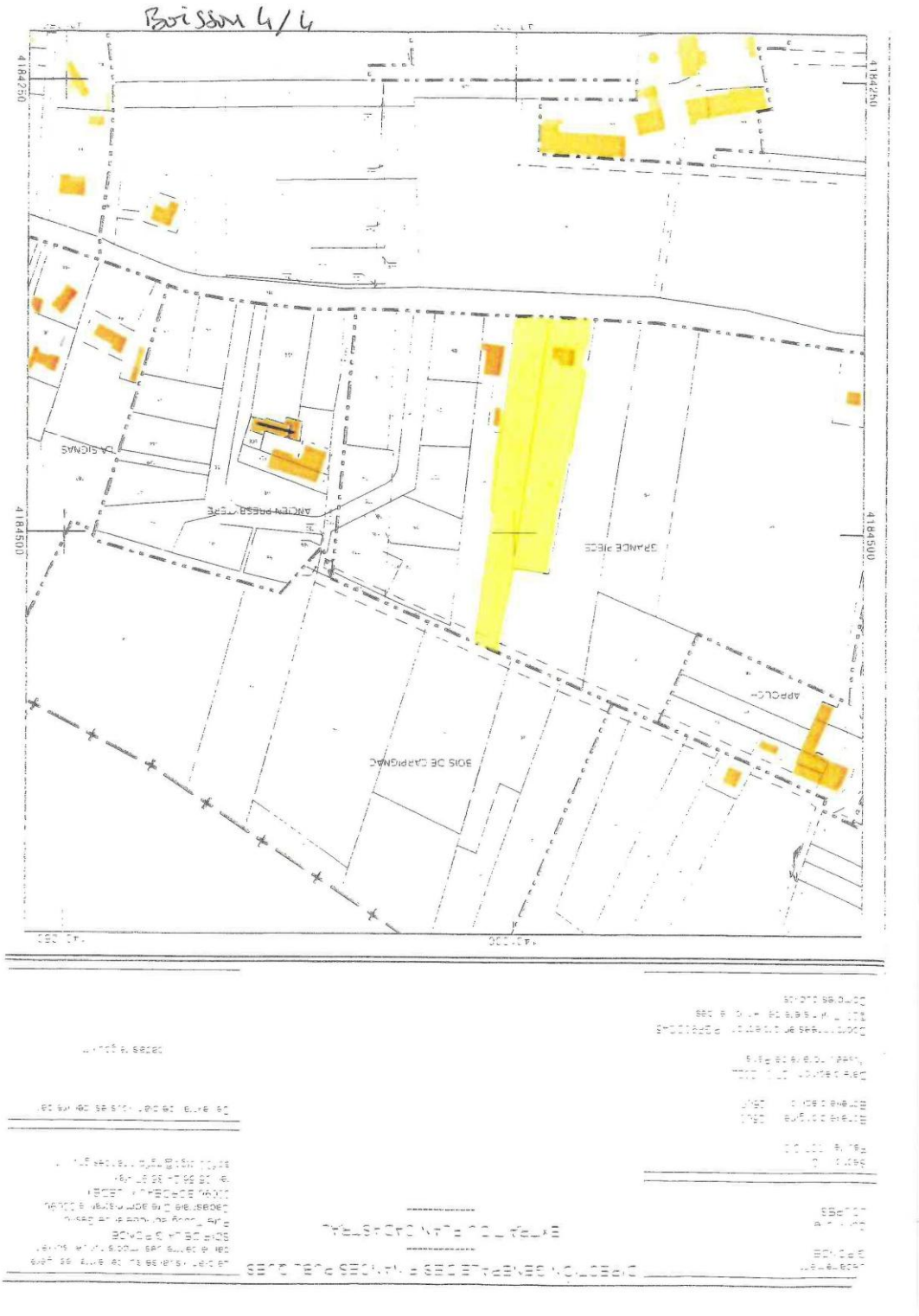
BOISSON Marc,

Copie du présent courrier à Madame le Maire de LOUPES

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : LOUPES

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R17 - CONTRE Gérard

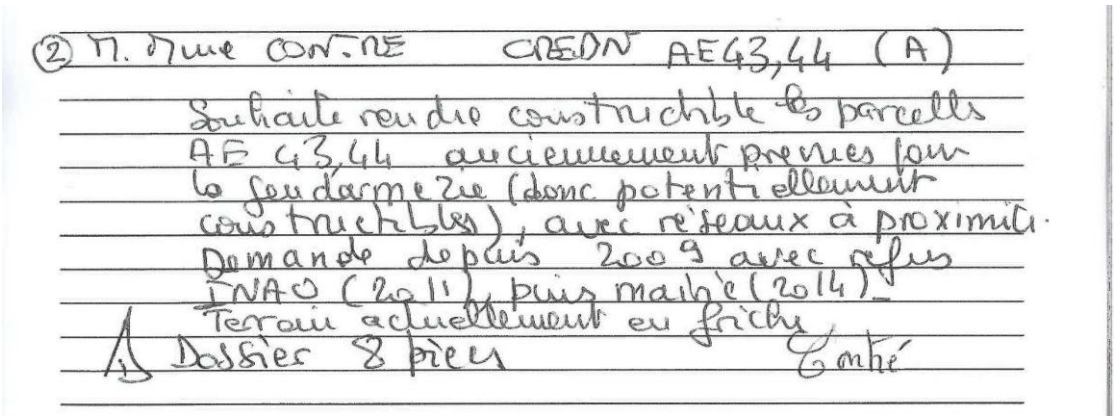
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE1/8

M. Contré Gérard, Contré Patrice
février 2026
33 route de la foret
33670 CREON

Créon le 09

Au conseil Municipal de Créon
A la Communauté des communes du Créonnais

Demande d'un classement des parcelles AE43 et AE 44
Piveteau CREON, en terrains constructibles

Dés 2009, ma mère a demandé, le classement de ces parcelles, en terrains constructibles. Depuis à chaque modification du PLUI, nous avons demandé, le reclassement de ces parcelles, situées à Piveteau A E 43, 44, commune de Créon, en vue de les rendre constructibles.

A chaque entretien, les commissaires enquêteurs n'y voyaient pas d'inconvénient, concernant ces reclassements.

Hélas, à chaque nouveau PLU puis PLUI, des réponses négatives.

Le terrain est situé dans le rayon souhaité, par la commune.

Il est desservi par un chemin communal. Ce chemin fait la liaison entre la route de Maurin et la route DE LA SAUVE, près du magasin, CARREFOUR.

Plusieurs réponses nous ont été données pour ces refus.

2011 : Bloqué par l'INAO. La réponse de cet organisme, à notre courrier, en date du 08 juin 2011, nous informe, que la décision revient, au Conseil Municipal, par délibération du 09 juin 2009 et non par l'INAO, qui n'a aucun pouvoir sur le classement des terrains.

2014 : réponse de M. le Maire, par courrier. Capacité d'accueil, des constructions trop importantes sur Créon, estimées à 40 logements et 120 personnes.

Néanmoins, depuis 2014, il y a eu quelques constructions neuves supplémentaires, sur Créon, et sur des lieux plus éloignés, hors des 800 m, distance souhaitée.

Récemment, le projet de la nouvelle gendarmerie, envisagé sur notre terrain, à été déplacé sur un autre lieu. Plus accessible.

Sachant actuellement, que le projet de la nouvelle gendarmerie est programmé sur un autre lieu. Nous reformulons, à nouveau, notre demande afin que ce terrain, qui n'est plus cultivé, soit enfin classé en zone constructible.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE 2 / 2

Mrs Gérard et Patrice Contré
33 route de la forêt
33670 Créon

Créon le 03 août 2024

Objet : modification du PLUi

Demande de classement en zone constructible

Monsieur le Maire,

En vue de la modification du PLUi de la commune de Créon, nous sollicitons à nouveau un classement en zone constructible nos parcelles AE 43 et 44, situées à Piveteau commune de Créon.

Ces parcelles d'une superficie de 5597 m2, sont contiguës d'un chemin rural pouvant être aménagées. Elles jouxtent une zone à vocation commerciale. Elles peuvent être facilement desservies en eau, gaz, électricité, assainissement par le lotissement la Bastide situé en face dont les réseaux sont dans le domaine public.

La première demande de classement en zone constructible a été faite par notre mère en septembre 2009. Nous avons consulté à chaque modification du PLUi depuis cette date, mais sans succès.

La location agricole ou viticole de ces parcelles n'a pas lieu d'être et ne repose pas sur une réalité économique sérieuse.

En juin 2011, en réponse à notre courrier, L'INAO nous a informé, qu'il n'appartenait pas à leur service de proposer le classement des parcelles.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Gérard et Patrice Contré

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE 3/9

SADIRAC, le 17 juin 2016

Communauté de Communes du Créonnais

EHPAD LE HAMEAU DE LA PELOU
Madame CONTRÉ Janine
8, Boulevard de Verdun
33670 CRÉON

Affaire suivie par M. Charles CANY (05.57.34.57.07, courriel : urbanisme@cc-creonnais.fr)

OBJET : **Demande de classement de terrains en zone constructible**

Nos réf : PB/CC/ D- 290/2016

Madame,

J'accuse réception de votre demande visant à rendre constructibles vos parcelle AE43 et AE44 situées à Créon au lieu-dit Piveteau.
Votre demande intervenant lors de la première phase de l'élaboration du PLUi, nous sommes pour l'heure dans l'incapacité de statuer sur l'avenir du zonage et donc de vous donner une réponse.

Par délibération de son conseil communautaire en date du 21 octobre 2014 (n° 68/10/14) et par arrêté préfectoral en date du 16 février 2015, la Communauté de Communes du Créonnais s'est dotée de la compétence PLU. Par ailleurs, par délibération en date du 19 mai 2015 (n°30/05/15), la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
À ce titre, le PLU de la commune de Créon sera remplacé par le PLUi dès l'approbation de celui-ci.

Entre-temps, l'ensemble des demandes formulées concernant la modification du droit des sols sera consigné et pris en compte au titre de la concertation menée durant toute l'élaboration du PLUi.
Une réunion publique sera organisée le 23 juin à Blésignac afin d'informer le public de l'état d'avancement du PLUi. Je vous invite à vous y rendre afin de prendre connaissance de l'ensemble des études réalisées jusqu'à présent.
Le projet de PLUi sera également soumis à une enquête publique au cours de laquelle vous pourrez consigner vos desiderata et rencontrer le commissaire-enquêteur si vous le jugez utile.

Dans cette attente, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente de la
Communauté de Communes du Créonnais
Mathilde FEAD

Communauté de Communes du Créonnais

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE 4/8

SADIRAC, le 17 juin 2016

EHPAD LE HAMEAU DE LA PELOU
Madame CONTRÉ Janine
8, Boulevard de Verdun
33670 CRÉON

Affaire suivie par M. Charles CANY (05.57.34.57.07, courriel : urbanisme@cc-creonnais.fr)

OBJET : **Demande de classement de terrains en zone constructible**

Nos réf : PB/CC/ D- 290/2016

Madame,

J'accuse réception de votre demande visant à rendre constructibles vos parcelle AE43 et AE44 situées à Créon au lieu-dit Piveteau.
Votre demande intervenant lors de la première phase de l'élaboration du PLUi, nous sommes pour l'heure dans l'incapacité de statuer sur l'avenir du zonage et donc de vous donner une réponse.

Par délibération de son conseil communautaire en date du 21 octobre 2014 (n° 68/10/14) et par arrêté préfectoral en date du 16 février 2015, la Communauté de Communes du Créonnais s'est dotée de la compétence PLU. Par ailleurs, par délibération en date du 19 mai 2015 (n°30/05/15), la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
À ce titre, le PLU de la commune de Créon sera remplacé par le PLUi dès l'approbation de celui-ci.

Entre-temps, l'ensemble des demandes formulées concernant la modification du droit des sols sera consigné et pris en compte au titre de la concertation menée durant toute l'élaboration du PLUi.
Une réunion publique sera organisée le 23 juin à Blésignac afin d'informer le public de l'état d'avancement du PLUi. Je vous invite à vous y rendre afin de prendre connaissance de l'ensemble des études réalisées jusqu'à présent.
Le projet de PLUi sera également soumis à une enquête publique au cours de laquelle vous pourrez consigner vos desiderata et rencontrer le commissaire-enquêteur si vous le jugez utile.

Dans cette attente, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente de la
Communauté de Communes du Créonnais
Mathilde FEAD

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE 5/8

MAIRIE DE CRÉON

Chef-lieu de canton - Arrondissement de Bordeaux
50 place de la Prévôté – CS210001 - 33670 CRÉON

Madame CONTRÉ
EHPAD « Hameau de la Pelou »
8, boulevard de Verdun
33670 CRÉON

Créon, le 27 juin 2014

N/Réf. : PG/BV
Objet : Projet sur parcelle AE43 AE 44

Madame,

Par courrier en date du 21 mai 2014, vous m'avez adressé une demande concernant le reclassement de vos parcelles AE 43 AE 44 en vu de les rendre constructibles dans le cadre des procédures d'évolution du PLU de Créon engagées par la municipalité.

Ces procédures (modification et révision allégées), conduites dans le respect du code de l'Urbanisme, sont motivées par le besoin de réaliser des adaptations relativement mineures du document d'urbanisme.

Elles respectent toutes une obligation intangible : « *ne pas porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables* » (article / 123-13 II du code de l'Urbanisme).

C'est donc au regard de cette règle que doit être examinée la recevabilité de toute demande dans le cadre de ces procédures en cours, quelles que soient les intentions de la commune. Si la demande ne satisfait pas aux conditions actuelles du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), elle ne peut pas être règlementairement retenue. Elle pourra toutefois être de nouveau examinée dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLU, qui seule autorise la réécriture du PADD.

Pour ce qui est du terrain que vous portez à ma connaissance, la confrontation avec les orientations du PADD amène les observations suivantes :

• Sur la base des calculs de capacité du Rapport de Présentation du PLU en vigueur (p. 273), la capacité d'accueil des terrains est de l'ordre de **40 logements pour 100 nouveaux habitants**. Cette évolution représente environ 70% du chiffre initial de logements projetés par le PADD (l'objectif était d'avoir un nombre total de logements potentiellement constructibles autour de 590, permettant d'accueillir environ 1400 habitants). Cette augmentation de la capacité d'accueil peut être considérée comme allant au-delà des orientations du PADD. ? ?

Je suis donc au regret de vous informer que votre demande ne peut pas être retenue par les procédures d'évolution du PLU de Créon en cours actuellement.

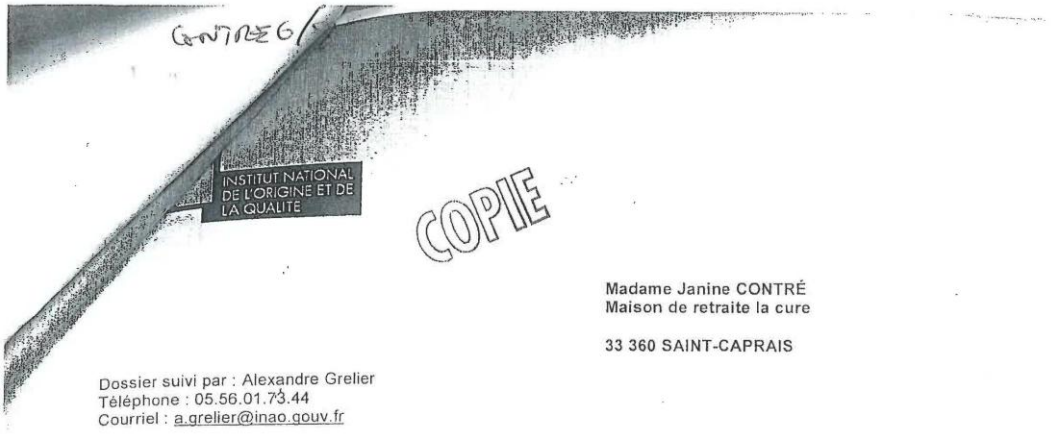
Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mon plus cordial dévouement.

Pierre GACHET
Maire de Créon

MAIRIE DE CRÉON 33670 (Gironde)

CRÉON
Tél : 05 57 34 54 54 - Fax : 05 57 34 54 46
Courriel : contact@mairie-creon.fr - Site : http//www.mairie-creon.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Madame Janine CONTRÉ
Maison de retraite la cure

33 360 SAINT-CAPRAIS

Dossier suivi par : Alexandre Grelier
Téléphone : 05.56.01.73.44
Courriel : a.grelier@inao.gouv.fr

Objet : transformation du POS en PLU de la commune de Créon

Bordeaux, le 8 juin 2011

Madame,

Par courrier du 10 mai dernier, vous nous interrogez sur le classement en zone A dans le projet de PLU de la commune de Créon de deux parcelles (section AE, numéros 43 et 44).

Je vous précise que le projet de PLU est élaboré par l'équipe municipale qui, une fois qu'elle l'a arrêté, le soumet pour avis aux services des l'Etat et aux Personnes Publiques Associées. Au titre de l'article L.112-3 du Code Rural, la municipalité saisit l'avis de l'INAO sur son projet de document.

Le Conseil Municipal de Créon, par délibération du 9 septembre 2009, a arrêté son projet de PLU et nous l'a adressé pour avis. Dans l'ensemble des pièces qui nous ont été adressées, les deux parcelles pour lesquelles vous nous interrogez ont été proposées par la municipalité en zone A.

Il n'appartient pas aux services de l'INAO de proposer le classement de parcelles en zone constructible. L'avis de l'INAO est consultatif et relatif à la protection des aires parcellaires délimitées en AOC dans leur ensemble.

Ces précisions apportées, je vous prie de croire, Madame, en l'expression de mes sincères salutations.

Pour le Directeur et par délégation,
Par empêchement du Délégué Territorial INAO SUD-OUEST,
L'Ingénieur Terroir et Délimitation
Alexandre GRELIER

INAO - Unité Territoriale Sud-Ouest
SITE DE BORDEAUX
"PORTE DE BEGLES"
Bâtiment A, 3ème étage
1, quai Wilson
33 130 BEGLES
TEL : 05 56 01 73 44 / TELECOPIE : 05 56 01 05 74
www.inao.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE 7/8

Madame Contré Janine
Maison de retraite la cure
33360 Saint Caprais

Mrs Contré Gérard et Patrice
33 route de la forêt
33670 Créon

Objet : Projet PLU

Le projet de PLU de Créon dont nous avons pu consulter les plans, prévoit pour les parcelles AE 43, 44 d'une superficie de 5997 m^2 un classement en zone A.

Ces parcelles sont contiguës d'un chemin rural pouvant être aménagées. Elles jouxtent une zone à vocation commerciale. Elles peuvent être facilement desservies en eau, gaz, électricité, assainissement par le lotissement la Bastide situé en face et dont les réseaux sont dans le domaine public.

La location agricole ou viticole de ces parcelles n'a pas lieu d'être et ne repose pas sur une réalité économique sérieuse.

Comme le PADD du PLU précisé la volonté de la ville de densifier son urbanisation dans un périmètre restreint de 800 à 1000m à vol d'oiseau de son centre.

Comme la mise aux normes aux frais d'éventuels aménageurs du chemin rural actuel permettrait la création de la liaison voulue par la Mairie entre la RD 671 et RD 121 (route de Génissac)

Comme l'INAO et les syndicats viticoles ont fait opposition à la proposition communale d'aménagement d'une zone AU sur la route de la forêt en face.

Nous demandons que le comité de pilotage du PLU révise ce classement en

retirant nos parcelles ainsi que celles qui longent le chemin rural de la zone A qui n'à aucun objectif réel.

reclasse les dites parcelles en zone AU afin d'en préserver l'avenir

Fait à Créon le 30 avril 2011

J. Contré

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE 8/8

Mme Contré Janine
28 Rue Pascal
33670 Créon

Créon le 20.10.09

Monsieur Jean Marie Darmian
Maire de Créon
33670 Créon

objet : demande de classement d'une parcelle en terrain à bâtir.

Monsieur Le Maire,

Je désire vendre mon terrain situé à Piveteau commune de Créon, voir photocopie jointe, et souhaiterai que ce terrain soit classé en terrain à bâtir.

En espérant que ce projet se réalise, et en attente d'une réponse, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, à mes sincères salutations,

Contré Janine

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CONTRE Janine
EHPAD de Créon
Boulevard de Verdun
33670 CREON

Créon le 06 juin 2016

Objet : demande de classement parcelles
AE 43 et AE 44 en terrain à bâtir

Madame la Présidente,

En vue du nouveau PLU Intercommunal, je sollicite à nouveau un classement en zone constructible les parcelles AE 43 et AE 44 d'une superficie de 5997 m^2 situées lieu-dit PIVETEAU à Créon.

Ces parcelles sont contiguës d'un chemin rural. Elles jouxtent une zone à vocation commerciale. Elles peuvent être facilement desservies en eau, gaz, électricité et assainissement par le lotissement LA BASTIDE situé en face et dont les réseaux sont dans le domaine public.

Ce terrain se situe dans le périmètre restreint des 800 à 1000 m à vol d'oiseau du centre de la commune ; il respecte la volonté de la municipalité de densifier son urbanisation dans ce périmètre.

La location agricole ou viticole de ces parcelles n'a pas lieu d'être et ne repose pas sur une réalité économique sérieuse. Ces parcelles en herbe sont souvent fréquentées et occupées par des personnes qui viennent finir leur soirée.

Agée de 87 ans, résidant en EHPAD à Créon, ces parcelles passées en terrains constructibles seraient pour moi un soulagement, une tranquillité mais également une aide financière.

En espérant que cette nouvelle demande retienne toute votre attention, je vous prie d'agréer, Madame la présidente, mes sincères salutations.

Contré Janine

Copie : Monsieur le Maire de Créon

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contré Janine
EHPAD de Créon

Monsieur le Maire de Créon
Place de la Prévôté
33670 CREON

Objet : demande de classement parcelles AE 43, 44 en terrain à bâtir

Monsieur le Maire,

Suite à la nouvelle révision du PLU, je sollicite à nouveau un classement en zone constructible les 2 parcelles AE 43 et AE 44 d'une superficie de 5997 ^{m2} situées près du lotissement LA BASTIDE.

Agée de 85 ans ces 2 parcelles très souvent fréquentées et occupées par des personnes motorisées qui saccagent ce terrain régulièrement, sont pour moi une source de soucis.

Etant en maison de retraite, ces 2 parcelles passées en terrains constructibles seraient aussi un soulagement et une tranquillité.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

J. Contré

Fait à Créon le 21 mai 2014

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

Messieurs Gérard et Patrice CONTRÉ
33 route de la Forêt

33 670 CREON

Dossier suivi par : Alexandre Grelier
Téléphone : 05.56.01.73.44
Courriel : a.grelier@inao.gouv.fr

Objet : transformation du POS en PLU de la commune de Créon

Bordeaux, le 10 juin 2011

Madame,

Par courrier du 10 mai dernier, vous nous interrogez sur le classement en zone A dans le projet de PLU de la commune de Créon de deux parcelles (section AE, numéros 43 et 44).

Je vous précise que le projet de PLU est élaboré par l'équipe municipale qui, une fois qu'elle l'a arrêté, le soumet pour avis aux services des l'Etat et aux Personnes Publiques Associées. Au titre de l'article L.112-3 du Code Rural, la municipalité saisit l'avis de l'INAO sur son projet de document.

Le Conseil Municipal de Créon, par délibération du 9 septembre 2009, a arrêté son projet de PLU et nous l'a adressé pour avis. Dans l'ensemble des pièces qui nous ont été adressées, les deux parcelles pour lesquelles vous nous interrogez ont été proposées par la municipalité en zone A.

Il n'appartient pas aux services de l'INAO de proposer le classement de parcelles en zone constructible. L'avis de l'INAO est consultatif et relatif à la protection des aires parcellaires délimitées en AOC dans leur ensemble.

Ces précisions apportées, je vous prie de croire, Madame, en l'expression de mes sincères salutations.

Pour le Directeur et par délégation,
Par empêchement du Délégué Territorial INAO SUD-OUEST,
L'Ingénieur Terroir et Délimitation
Alexandre GRELIER

INAO - Unité Territoriale Sud-Ouest
SITE DE BORDEAUX
"PORTE DE BEGLES"
Bâtiment A, 3ème étage
1, quai Wilson
33 130 BEGLES
TEL : 05 56 01 73 44 / TELECOPIE : 05 56 01 05 74
www.inao.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Madame Contré Janine
Maison de retraite la cure
33360 Saint Caprais

Mrs Contré Gérard et Patrice
33 route de la forêt
33670 Créon

à

Syndicats Viticoles de l'Entre de Mer
à l'attention de Monsieur Defraine
château Fontenille
33670 La Sauve Majeure

Objet : Projet PLU commune de Créon

Le projet de PLU de Créon dont nous avons pu consulter les plans, prévoit pour les parcelles AE 43, 44 d'une superficie de 5997 m^2 un classement en zone A.

Ces parcelles sont contiguës d'un chemin rural pouvant être aménagées. Elles jouxtent une zone à vocation commerciale. Elles peuvent être facilement desservies en eau, gaz, électricité, assainissement par le lotissement la Bastide situé en face et dont les réseaux sont dans le domaine public.

La location agricole ou viticole de ces parcelles n'a pas lieu d'être et ne repose pas sur une réalité économique sérieuse.

Comme le PADD du PLU précisé la volonté de la ville de densifier son urbanisation dans un périmètre restreint de 800 à 1000m à vol d'oiseau de son centre.

Comme la mise aux normes aux frais d'éventuels aménageurs du chemin rural actuel permettrait la création de la liaison voulue par la Mairie entre la RD 671 et RD 121 (route de Génissac)

Nous demandons aux syndicats viticoles de réviser ce classement en,

retirant nos parcelles de la zone A qui n'à aucun objectif réel afin d'en préserver l'avenir.

Fait à Créon le 10 mai 2011

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Créon

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R18 - LACOSTE Jean-Paul

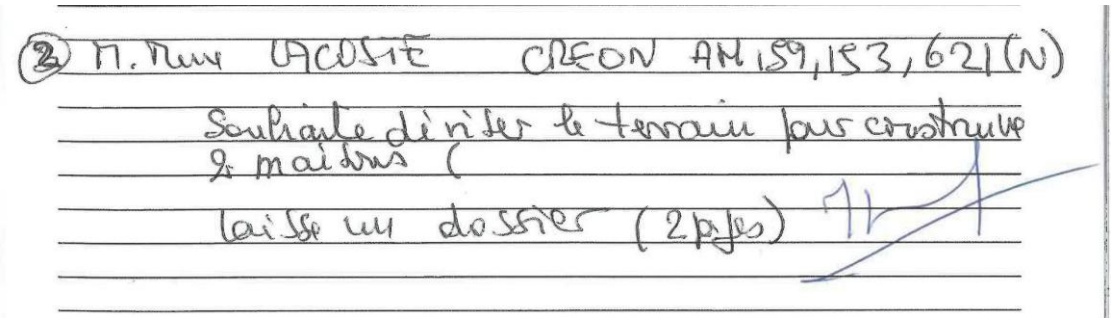
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1/2 LACOSTE

Monsieur Jean-Paul Lacoste

71 route de Grimard

33670 CREON

A Monsieur Alain Zabulon

Président de la Communauté des Communes du Créonnais

Monsieur le Président

Je souhaite exposer à vos services le problème suivant :

Je suis propriétaire de la parcelle section AH N° 0159 d'une superficie de 7643 m² depuis 1969 située route de Grimard sur laquelle se trouve ma résidence principale.

Je vous signale que je suis aussi propriétaire des parcelles AH N° 0153 de 1145 m² et AH N° 0621 de 567m² qui touchent la parcelle AH N° 159 par le fond.

Je vous décris notre environnement

A notre gauche en 2013 il a été créé 3 terrains à bâtir

Section AH N° 596 de 1525 m²

Section AH N°579 de 706m² qui ont nécessité la création d'une sortie sur la route départementale N° D 13

Section AH N°598 de 818 m² qui utilise l'accès existant lorsque la pièce était une terre

3 implantations en première, deuxième et troisième ligne

A notre droite vers 1979 Section AH 0154 de 2660 m² Construction d'une maison qui vient de changer de propriétaire à la suite d'un décès

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2/2 LACOSTE

A notre droite en 2017

Déplacement du panneau BAUDIN et création d'une sortie permettant l'accès à

un bois avec plusieurs chênes centenaire qui ont été abattus pour la création

de 2 parcelles

Section AH N° 0764 de 752 m²

Section AH N° 765 de 842 m²

Deux implantations en première et deuxième ligne.

Tout le long de la route de Grimard, les terrains placés en zone N ont été construits.

Pour les premiers terrains constructibles, on nous demandait 5000 m², puis 2500 m²,

Puis les surfaces n'ont cessé de se réduire. Les terrains ont été morcelés et on a permis l'implantations de maisons

Je m'étonne que l'on place dans ces conditions toute ma parcelle en zone non constructible.

Mon terrain possède l'eau, l'électricité, le tout à l'égout et deux sorties sur la route qui n'est plus une portion départementale mais le village de Baudin. Ces deux sorties existent depuis 1969 et même avant puisque cette parcelle était une vigne.

Je ne sollicite pas une faveur mais je souhaite être traité comme les autre riverains.

Je demande que vous m'accordiez la possibilité de deux terrains à bâtir

Mon intention est de créer une réserve pour pouvoir transmettre à mes deux petites filles Clémence et Emma Lacoste

Je vous remercie, par avance de l'attention que vous voudrez bien apporter à ma requête et espère que vous pourrez y répondre favorablement.

Je vous adresse, Monsieur le Président, mes très sincères salutations

Créon le 22 mars 2025

le 9/02/2026

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Créon

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R19 - MINUZZO Patrice

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

LA SAUVE, le 09 février 2026

Mr MINUZZO Patrice
8 lot du pré d'audon
33670 LA SAUVE
n° tél : 0612489776
p.minuzzo@sfr.fr

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser cette lettre afin de contester la proposition de révision du PLU concernant la parcelle AR310 (ex AR 261) située sur la commune de LA SAUVE MAJEURE et mitoyenne à ma parcelle AR 227 sur laquelle j'ai mon habitation depuis 45 années.
La partie constructible de cette parcelle a été définie lors de la création du plu de la communauté des communes du créonnais de 2020 en respectant parfaitement l'intégration aux constructions mitoyennes et sans empiéter sur les terrains agricoles voisins, ce qui correspond, il me semble, aux orientations préconisées.
Il me semble facile d'attendre quelques années avant de déposer un permis de construire et ainsi demander une révision du plu afin de s'octroyer un terrain constructible de 3500m2, allant à l'encontre de tout ce qui a été préconisé et vanté aux précédentes réunions publiques, à savoir la préservation des espaces agricoles et forestiers existants, la modération de la consommation des espaces naturels, la limitation de l'étalement urbain,la protection de l'environnement et de la biodiversité, etc....
J'ai moi-même acquis une petite friche boisée en face de chez moi (AR107) afin de préserver justement cette campagne et cette biodiversité, alors pourquoi faire ce genre d'effort ?
Je joints la partie du plan cadastral concernant cette parcelle ou l'on distingue la partie initialement prévue constructible qui s'intègre bien à l'environnement actuel et l'emprise qu'elle aurait sur les terrains agricoles et sur les propriétés existantes si elle devenait entièrement constructible , et de ce qui peut advenir par la suite.

Je vous prie, de prendre en considération ma requête et d'agréer mes sincères salutations.

MINUZZO Patrice

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : La Sauve

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@20 - MUTELET Daniel

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 16/02/2026 à 14:58:42

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande protection patrimoine batiment

Contribution :

Demande de protection patrimoniale sur bâtiment d'habitation située sur la commune de Créon parcelle AK 713.En effet la dépendance a été classé dans le cadre de la modification n°2 du PLUi mais l'habitation a été oubliée.Référence du courrier du 26 juin 2022

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Créon

Adresse email : isa.mutelet@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@21 - ARTIGUE BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE

Organisme : CHATEAU LA GUILLAUMETTE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 16/02/2026 à 15:22:32

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Contribution à l'enquete publique concernant la commune Loupes

Contribution :

Bonjour, Vous trouverez en pièce jointe nos observations concernant la Commune de Loupes sur le PLUI et l'OAP.Vous remerciant encore de l'attention que vous porterez à nos remarques et propositions.Bien cordialement.Bernard, Antoine et AlexandreExploitants Agricoles

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Contribution PLUI-AOP POUR LA COMMUNE DE LOUPES.pdf, page 1 sur 4

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Messieurs Bernard, Antoine et Alexandre Artigue
Exploitants Agricoles
Château La Guillaumette
21 Route de Créon
33370 Loupes
Tél : 06 07 66 58 39
Courriel : b-artigue@wanadoo.fr

À l'attention de Madame, Monsieur,
Commissaire enquêteur

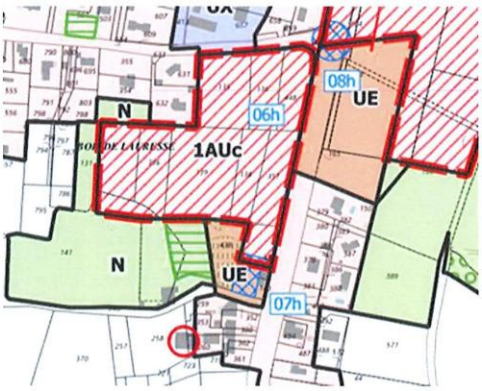
Le 16 février 2026

Objet : Contribution à l'enquête publique concernant Projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais.
Mairie de : *LOUPES* - 19 Route de Créon

A-OBSERVATIONS SUR LE PLUI DE LOUPES :

L'analyse du projet du PLUI de la communauté de Communes du Créonnais concernant la commune de Loupes appelle de notre part les remarques suivantes :

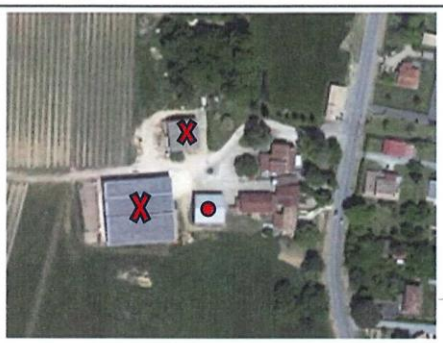
I. **Sur la carte de présentation n'apparaissent pas tous les bâtiments de notre exploitation agricole alors que ceux-ci apparaissent sur la carte de L'OAP.** Le bâtiment avec la croix n'apparait pas sur la présentation.



1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

II. Changement de destination :

Loupes	Lespau	C258	

Nous demandons que le changement de destination puisse concerner les deux autres bâtiments marqués d'une croix. Sachant que celui avec le rond est déjà concerné dans la carte de présentation.

De plus, ne pourrait-on pas intégrer le bâti de cette espace dans une zone urbaine multifonctionnel de type **UA**.

2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

III. Les parcelles pour partie 133 & 141 se retrouvent dans la carte de présentation en zone N.

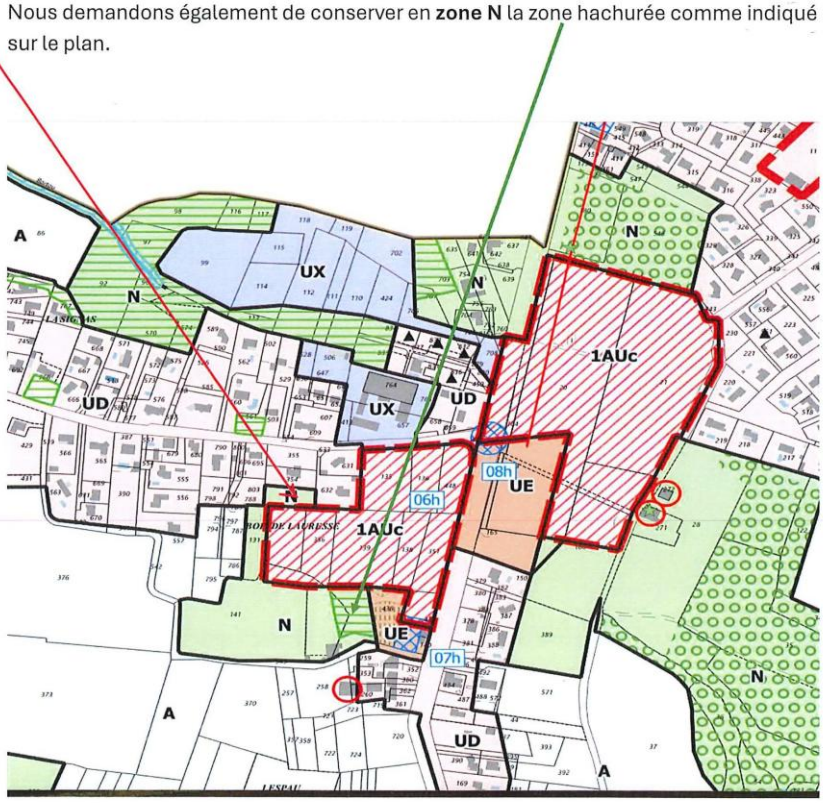
Ce secteur constitue un espace agricole en production effective. Il ne s'agit ni d'une friche, ni d'un espace naturel remarquable. De plus, il est limitrophe avec nos bâtiments. Il est devenu aujourd'hui le cœur de notre activité.

C'est un outil de travail contribuant à l'économie locale et à l'entretien du paysage.

Un classement en zone **N** aurait pour effet de restreindre fortement les possibilités d'adaptation future de l'activité agricole, sans que l'intérêt écologique du site ne soit démontré de manière objective et proportionnée.

De plus, en accord avec la Mairie, nous avons déclassé **la parcelle 132 (constructible), en zone N. (ayant un intérêt paysagé)**

Nous demandons également de conserver en **zone N** la zone hachurée comme indiqué sur le plan.



3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

B-OBSERVATION SUR L'OAP :

Au sud de ce nouveau programme se situe la mairie de Loupes ainsi que :

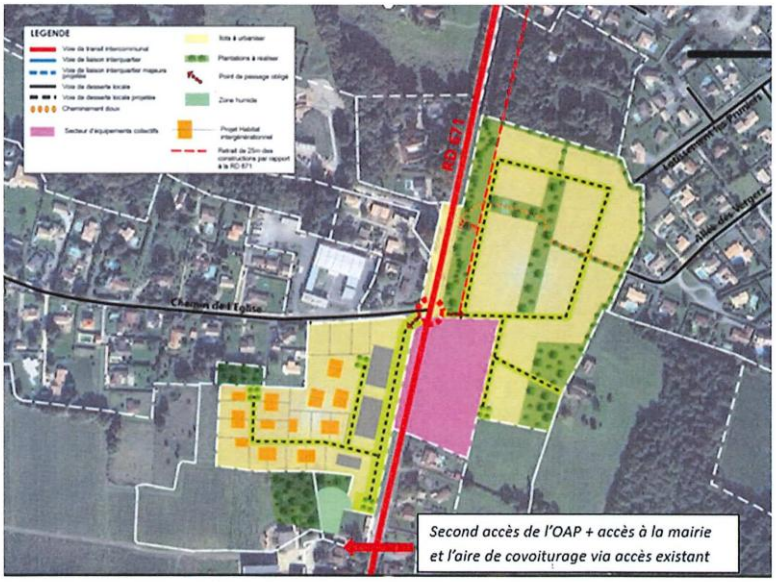
- L'entrée de notre exploitation agricole,

Cette entrée doit permettre un accès aisé et sécurisé pour :

- Nos clients,
- Le passage de nos tracteurs et divers outils agricoles tel que machine à vendanger, tracteur etc...
- Les livraisons,
- Enlèvement de nos vins par semi-remorques

De plus, le projet de PLUI prévoit la réalisation d'une aire de covoiturage inscrite au plan de zonage par l'inscription d'un emplacement réservé **n°07h.**

C'est pourquoi, nous demandons qu'apparaisse sur le plan de l'OAP un second accès au droit de la mairie de Loupes, tel que figuré sur le plan ci-dessous.



Nous espérons que nos remarques retiendront votre attention.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur nos respectueuses salutations.

Bernard, Antoine et Alexandre Artigue

4

Ville : Loupes

Adresse email : b-artigue@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@22 - Delestre Guillaume

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 16/02/2026 à 16:53:48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Classement en zone N d'un terrain agricole

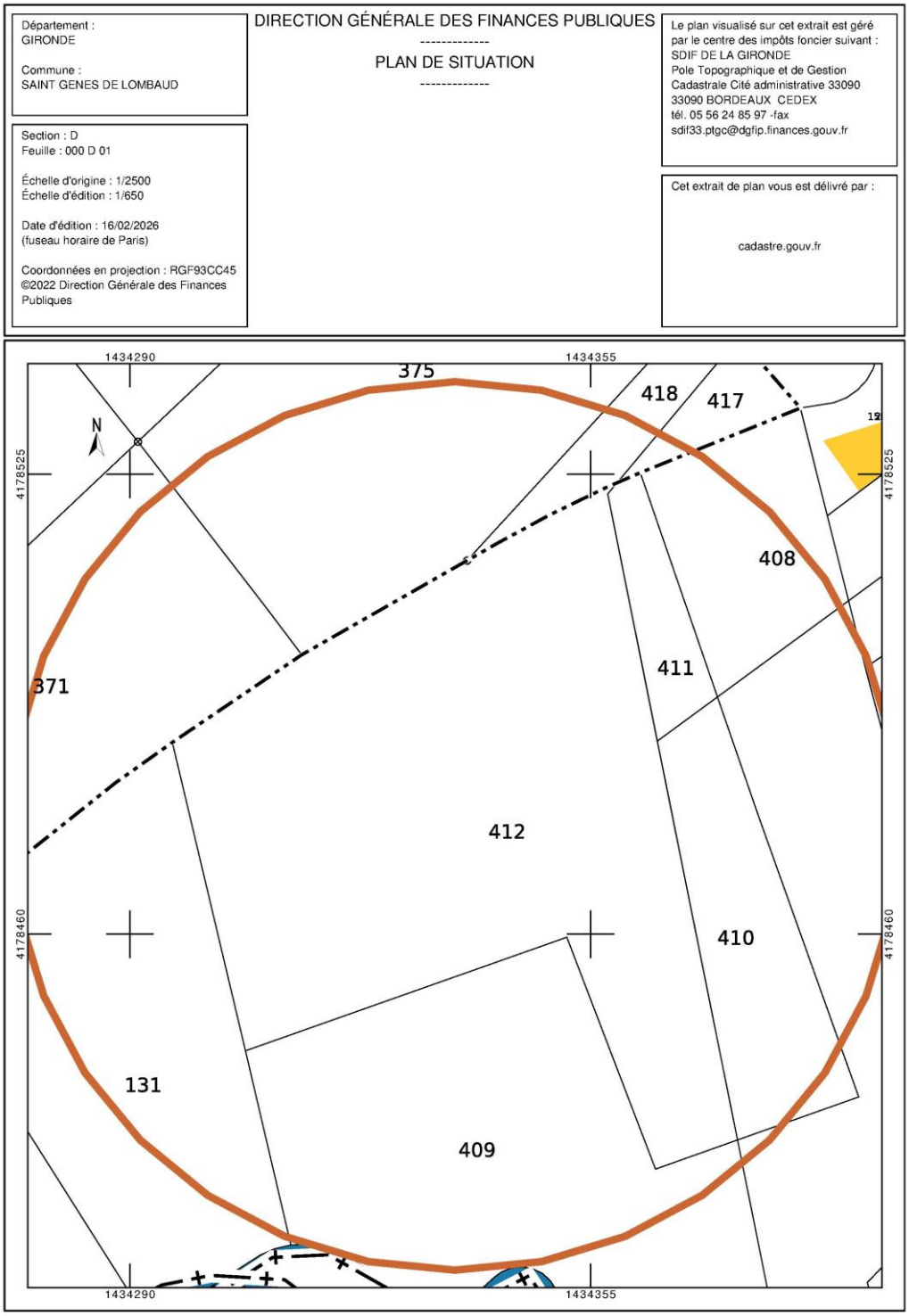
Contribution :

BonjourJe souhaiterais que mon terrain agricole ne soit pas classé en zone naturelleImpasse de Blaye à Saint Genès de LombaudParcelle 412 et parcelles adjacentesMerciCordialement

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Extrait cadastre parcelle 412.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Adresse : 246 Impasse de Blaye

Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : gdelestre@hotmail.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E23 - Guillaume Delestre

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 16/02/2026 à 16:57:54

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :demande de suppression de contribution

Contribution :

BonjourUne erreur de ma part m'a fait publier une contribution qui n'en est pas uneLe 16 février à 9h35"BonjourPourrais je consulter les documents du futur plui svp ? MerciGuillaume Delestre 0675******"Pourriez vous la supprimer SVP ?MerciGuillaume Delestre 0675548319

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : gdelestre@hotmail.fr (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@24 - BERGOUNHON Arnaud

Organisme : Particulier/habitant

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 16/02/2026 à 17:10:31

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Contribution visant à l'étude d'une évolution de zonage permettant l'ouverture de droits à construire sur la parcelle Section B n°558 à Lo

Contribution :

À Loupes, le 16 février 2026À l’attention de Madame ou Monsieur le Commissaire EnquêteurEnquête publique – Révision n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du CréonnaisMadame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,Par la présente contribution, je souhaite porter à votre connaissance une situation foncière particulière concernant une parcelle située sur la commune de Loupes et actuellement classée en zone N du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Créonnais. Ma démarche s’inscrit exclusivement dans le cadre de l’enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi, ouverte du 09 février 2026 au 10 mars 2026.La parcelle concernée est identifiée au cadastre sous la Section B n°558, issue de la division de la parcelle B n°151 selon DMPC n°366C. Elle jouxte directement les parcelles B n°559, B n°157, B n°155 et B n°153, et constitue la partie détachée d’un tènement d’origine d’une superficie totale de 5 273 m². Les plans de bornage et de division réalisés par le géomètre expert confirment que cette parcelle se situe en continuité immédiate d’une habitation existante, dont elle représente le prolongement naturel, déjà desservi par les réseaux publics (eau potable, électricité, fibre optique).L’accès actuel à cette parcelle est fonctionnel et ne nécessite aucune création de voirie nouvelle. Il est important de souligner qu’aucune ouverture ni sollicitation d’accès n’est envisagée vers la Route Départementale D13E4, clairement identifiée sur les documents cadastraux comme limite de l’unité foncière. Cette configuration garantit le respect des prescriptions du PLUi qui encadrent strictement les nouveaux accès sur les routes départementales, afin de limiter l’urbanisation linéaire.Bien que classée en zone N, la parcelle B n°558 ne présente pas les caractéristiques attendues de ce zonage, lesquelles visent habituellement à protéger des espaces naturels, agricoles ou à forte valeur écologique. À l’inverse, les éléments cadastraux et l’observation du terrain montrent que cette parcelle :– ne constitue ni un espace agricole actif, ni un massif naturel structurant ;– ne présente pas de fonction écologique identifiée ;– ne crée aucune rupture paysagère ;– s’inscrit dans une frange urbaine cohérente, directement attenante à une zone déjà urbanisée.Le projet associé à cette parcelle est unique, non spéculatif, sans lotissement et sans division ultérieure. Il s’inscrit dans une démarche de sobriété foncière, avec une emprise construite limitée et un soin particulier apporté à l’intégration paysagère : maintien des haies et des arbres existants, volumétrie sobre, gestion des eaux pluviales à la parcelle, traitement paysager soigné des abords.À travers cette contribution, j’attire votre attention sur l’intérêt, dans le cadre de la révision du PLUi, d’envisager une évolution de zonage permettant d’ouvrir des droits à construire maîtrisés et proportionnés sur la parcelle Section B n°558, compte tenu de ses caractéristiques objectives, de sa localisation en continuité immédiate du bâti existant et de son absence d’incidence sur les espaces naturels protégés.Il ne s’agit en aucun cas d’une demande d’autorisation immédiate ou d’une dérogation au règlement en vigueur. Ma démarche vise uniquement à ce que cette situation particulière soit prise en considération lors de la révision n°1 du PLUi, afin d’apprécier l’opportunité d’un ajustement de zonage adapté, mesuré et cohérent avec la réalité territoriale.Conscient que toute contribution déposée sur le registre numérique est horodatée, enregistrée et annexée au dossier d’enquête, je formule cette demande dans le respect strict de la procédure. Je reste à votre disposition pour tout complément d’information, pour un échange ou pour une visite de terrain si cela pouvait contribuer à éclairer votre analyse.Je vous remercie de l’attention portée à la présente contribution et du rôle essentiel que vous jouez dans cette phase de concertation.Monsieur et Madame BERGOUNHON Arnaud et Nathalie31 route du Pout33370 LoupesTel : 06 27 32 02 79a.bergounhon@yahoo.fr – n.bergounhon@yahoo.fr

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Courrier d'accompagnement validée.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

NOTE D'ACCOMPAGNEMENT – Projet d'évolution de zonage

Parcelle cadastrale Section B n°558 – Commune de Loupes
À l'attention de Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur**

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Créonnais, je souhaite porter à votre attention une situation foncière particulière concernant la **parcelle cadastrale Section B n°558**, située sur la commune de Loupes et actuellement classée en **zone N**.

Cette note d'accompagnement a pour objectif de **présenter de manière claire, synthétique et structurée** les éléments contextuels qui motivent ma demande d'examen de cette parcelle dans la perspective de la révision du zonage. Elle ne vise **ni une autorisation**, **ni une dérogation**, mais s'inscrit pleinement dans la **logique de participation constructive** attendue au titre de l'enquête publique.

La parcelle concernée constitue **le prolongement direct d'une unité foncière bâtie existante**, dans une configuration de frange urbaine parfaitement identifiable. D'une surface d'environ 1 800 m^2, elle bénéficie d'un **accès existant**, sans création de voirie, et est déjà desservie par les réseaux (eau potable, électricité, fibre optique). Elle **ne présente aucune ouverture** ni sollicitation d'accès vers la **Route Départementale D13E4**, conformément aux prescriptions fortes du PLUi en matière de maîtrise des accès et d'urbanisation linéaire.

Bien que classée en zone N, cette parcelle ne possède pas les caractéristiques habituellement associées à ce zonage :
– absence d'activité agricole ou forestière,
– absence d'enjeu écologique identifié,
– absence de rupture paysagère,
– situation en continuité immédiate d'un secteur urbanisé.

Le projet envisagé est **unique, strictement familial, non spéculatif**, sans division parcellaire et sans lotissement. Il serait conçu dans une logique d'**intégration paysagère exemplaire**, avec une emprise limitée, le maintien des haies et arbres existants, une volumétrie simple et une gestion à la parcelle des eaux pluviales.

Dans ce contexte, et dans le strict respect du cadre d'enquête publique, je sollicite que la situation de la parcelle **Section B n°558** puisse être **examinée dans le cadre de la révision n°1 du PLUi**, afin d'évaluer l'opportunité d'une **évolution de zonage maîtrisée**, cohérente avec la morphologie du secteur et les orientations d'aménagement du territoire.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Cette démarche se veut **transparente, constructive et pleinement respectueuse des règles**, avec le seul objectif de permettre une prise en compte éclairée d'un cas foncier ponctuel, objectif et documenté.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information, toute visite de terrain ou tout échange utile à l'instruction de cette enquête publique.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération respectueuse.

Bergounhon Arnaud
31 route du Pout 33370 LOUPES
06 27 32 02 79 – a.bergounhon@yahoo.fr

Bergounhon Nathalie

31 route du Pout 33370 LOUPES

n.bergounhon@yahoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

COMMUNE DE LOUPES – ENQUÊTE PUBLIQUE PLUi (RÉVISION N°1)**

1. Objet de la pièce

La présente pièce a pour objet d'exposer, de manière structurée et factuelle, la situation de la **parcelle cadastrale Section B n°558**, située sur la commune de **Loupes**, actuellement classée en **zone N** dans le PLUi du Créonnais.
Elle est jointe au dossier d'enquête publique afin de permettre au Commissaire Enquêteur d'apprécier la particularité de ce foncier dans le cadre de la **révision n°1 du PLUi** (enquête du 09/02/2026 au 10/03/2026).

---

2. Identification précise de la parcelle

Selon les documents cadastraux et les plans de bornage fournis (Cabinet Samuel Onfray – Géomètre expert) :

- La parcelle concernée correspond à la **Section B n°558**, issue de la division de la **parcelle B n°151** opérée selon DMPC n°366C.
- Le tènement d'origine représente **5 273 m²**, dont environ **1 800 m²** correspondent à la partie B n°558.
- Elle jouxte les parcelles **B n°559, B n°157, B n°155 et B n°153**.
- Les plans indiquent la présence de la **Route Départementale D13E4**, située en bordure du tènement, sans qu'aucun accès n'y soit ouvert ou sollicité.

Ces éléments garantissent l'identification exacte et non équivoque du périmètre concerné.

---

3. Contexte urbain et caractéristiques existantes

La parcelle B n°558 :

- se situe **en continuité immédiate de l'habitat existant**, dont elle constitue le prolongement naturel ;
- ne forme pas une avancée isolée dans un espace naturel, mais une **frange bâtie cohérente** ;
- bénéficie de la **présence immédiate des réseaux publics** (eau potable, électricité, fibre optique), ce qui limite l'impact de toute évolution future ;
- dispose d'un **accès existant**, permettant la desserte de la parcelle **sans création de voie nouvelle** ;
- ne génère **aucune sollicitation ni ouverture sur la RD13E4**, conformément aux règles du PLUi encadrant strictement les accès le long des départementales.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ces caractéristiques montrent que la parcelle est **déjà intégrée à la structure urbaine existante**, bien qu'administrativement classée en zone naturelle.

---

4. Analyse du zonage actuel (Zone N)

Selon le règlement du PLUi du Créonnais, la zone N est destinée à protéger les espaces naturels, forestiers, écologiques ou présentant un intérêt paysager particulier.

Or, l'analyse de la parcelle B n°558 met en évidence les points suivants :

- La parcelle ne présente **aucune vocation agricole, forestière ou écologique identifiée**.
- Elle n'abrite ni continuités écologiques, ni éléments naturels majeurs.
- Elle est **directement attenante à un espace bâti**, ce qui la distingue de la majorité des terrains classés en zone N.
- Elle est **déjà anthropisée**, notamment par son intégration fonctionnelle à l'unité foncière bâtie.

Il ne s'agit pas de remettre en cause la pertinence générale du zonage N sur la commune, mais de souligner que **cette parcelle constitue une situation particulière**, atypique au sein de la zone N.

---

5. Nature du projet associé à cette parcelle

La réflexion portant sur cette parcelle s'inscrit dans une logique :

- **non spéculative**,
- **sans division nouvelle**,
- **sans lotissement**,
- **à vocation familiale et unique**.

Ce projet ne visera en aucun cas à créer un précédent généralisable ni à ouvrir un secteur à l'urbanisation.
Il s'inscrit au contraire dans une logique de **sobriété foncière**, en cohérence avec les orientations du PLUi et les principes de réduction de l'artificialisation.

---

6. Engagements en matière d'intégration paysagère

En cas d'évolution de zonage dans le cadre de la révision du PLUi, un projet à très faible impact serait envisagé, comprenant notamment :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- une **emprise au sol réduite**,
- la **conservation des haies et arbres existants**,
- une **volumétrie simple, discrète**, respectant les formes locales,
- une **gestion autonome des eaux pluviales**,
- le maintien du caractère de **frange paysagère** de la parcelle.

Ces engagements garantissent le maintien d'une identité paysagère cohérente avec l'environnement naturel visé par le zonage N.

---

7. Cadre de la demande : une étude dans le contexte de la révision du PLUi

La demande formulée n'est **pas** une demande d'autorisation, ni une requête immédiate, ni une contestation du zonage.

Elle consiste uniquement en la sollicitation suivante :

Que la situation spécifique de la parcelle B n°558 puisse être examinée dans le cadre de la révision n°1 du PLUi, afin d'évaluer l'opportunité d'un ajustement ponctuel du zonage, proportionné et cohérent avec la réalité géographique et fonctionnelle du site.

Ce cadre est le plus adapté :

- il permet une **analyse collective**,
- il respecte les procédures légales,
- il évite toute approche conflictuelle ou dérogatoire.

---

8. Conclusion

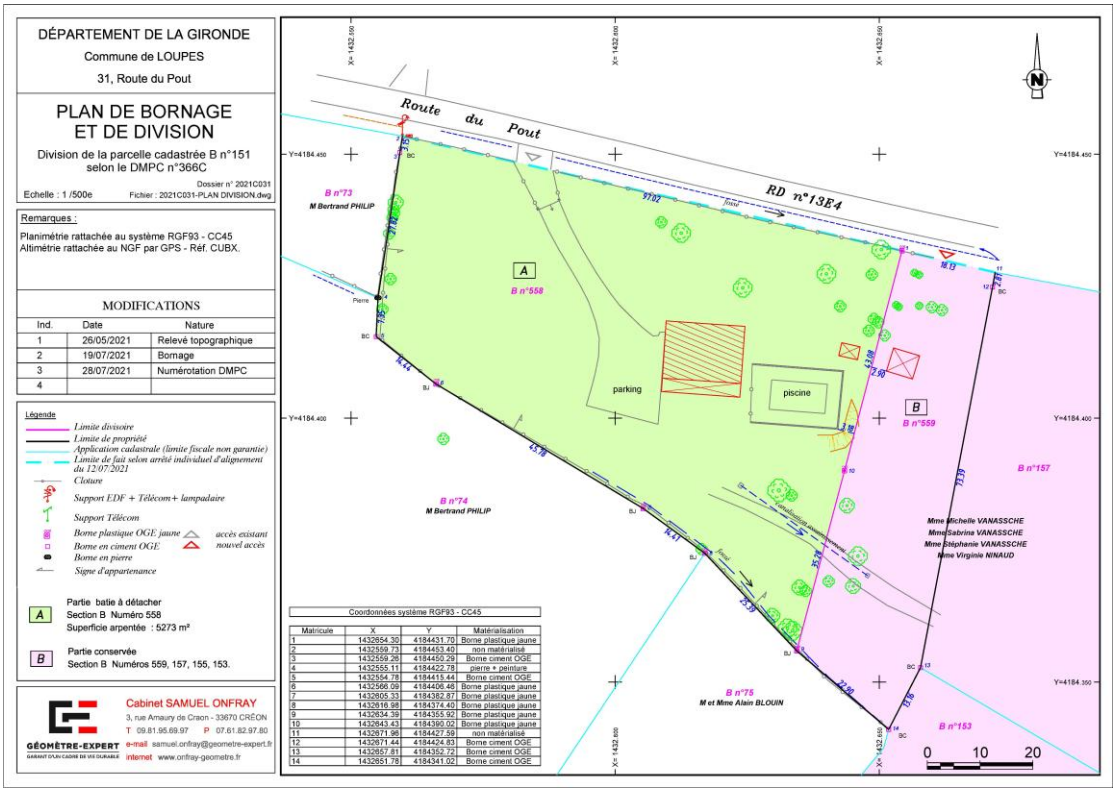
En synthèse :

- La parcelle B n°558, bien que classée en zone N, présente un **caractère hybride**, directement connecté au tissu bâti existant.
- Elle dispose de **tous les réseaux**, d'un **accès existant**, et n'induit aucune ouverture vers la **RD13E4**.
- Le projet envisagé est **unique, familial, mesuré**, et d'impact environnemental très limité.
- La révision du PLUi constitue le cadre naturel pour examiner sereinement cette situation singulière.

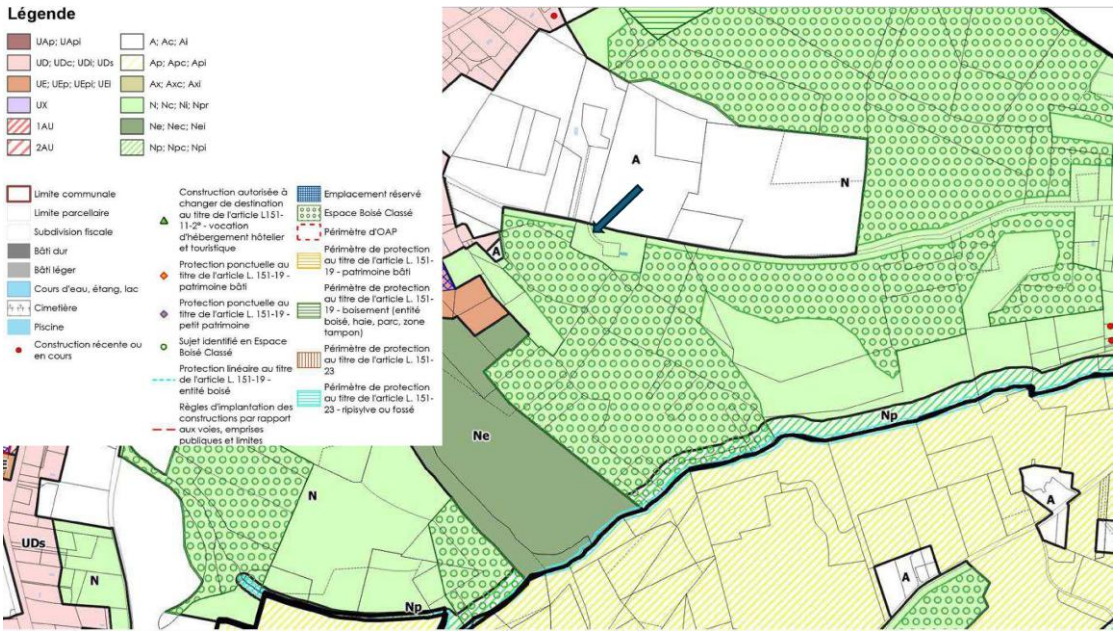
La présente pièce a pour vocation de contribuer utilement à l'analyse du Commissaire Enquêteur et à l'éclairage de la collectivité dans la phase de révision du document d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

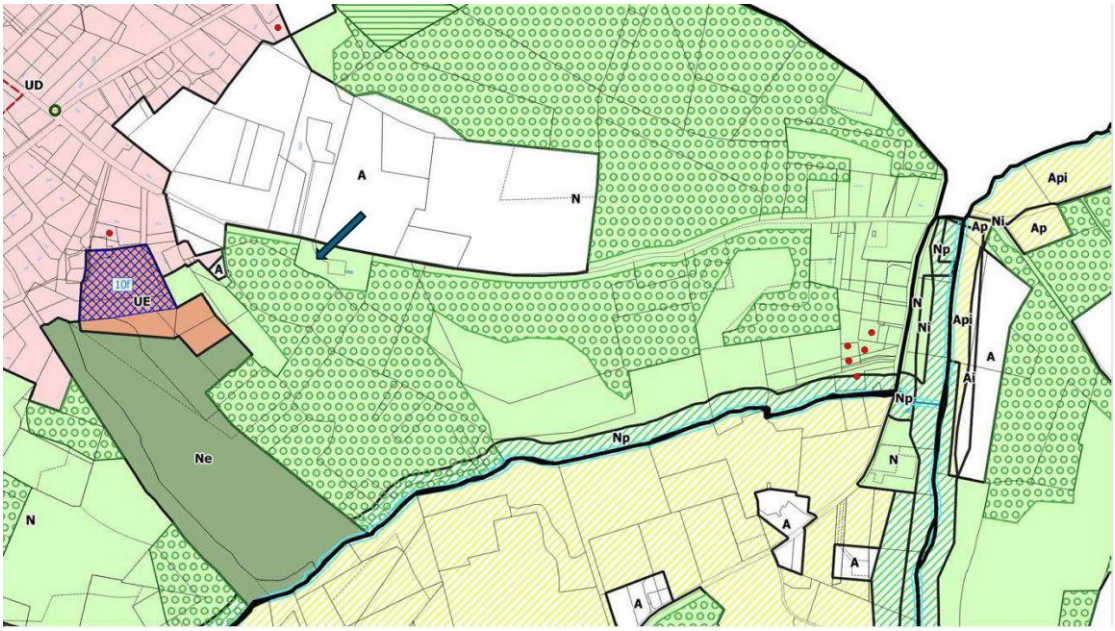


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 1 sur 13

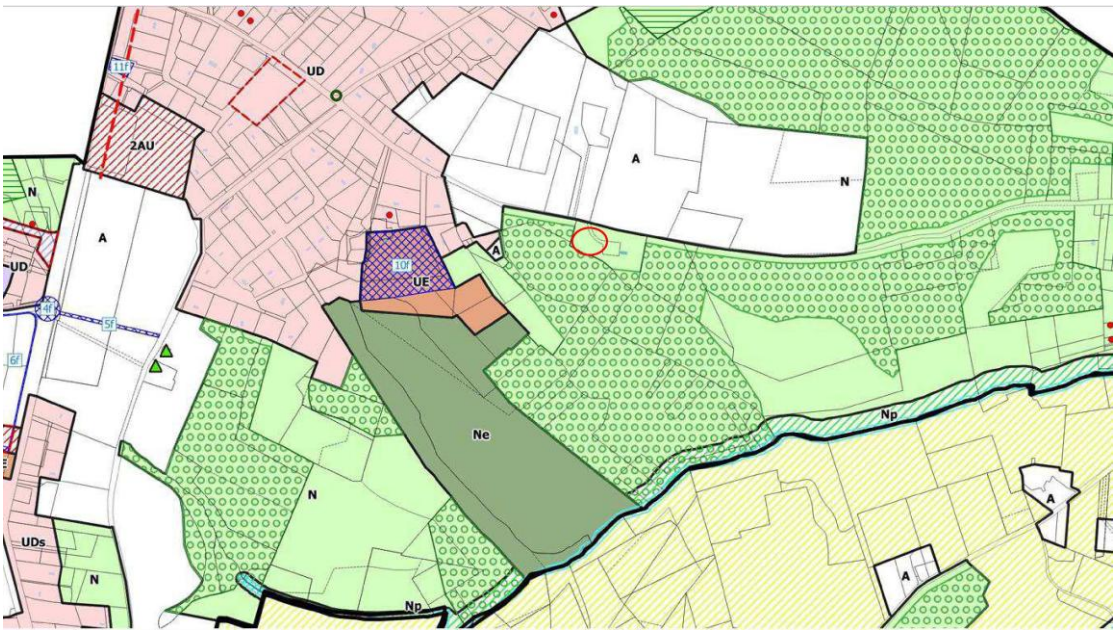


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 2 sur 13

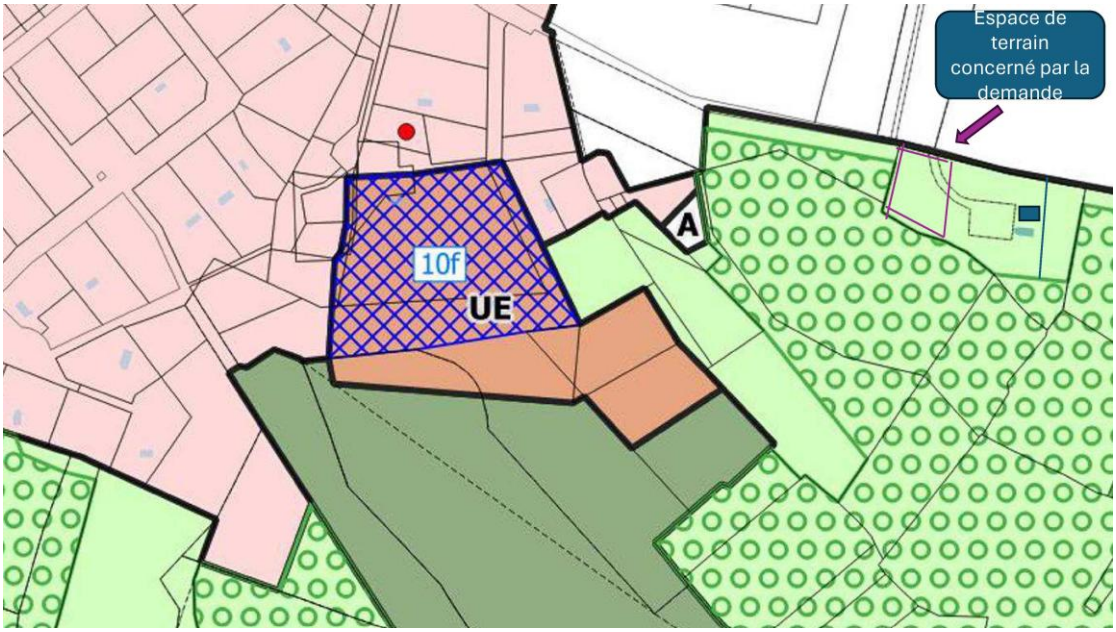
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



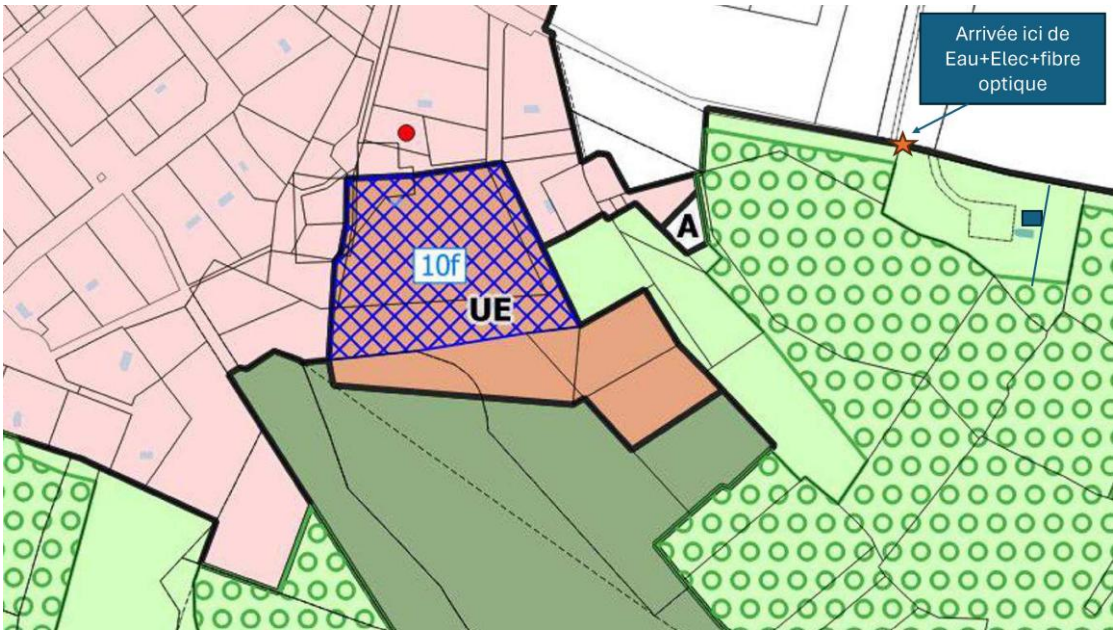
Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 3 sur 13



Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 4 sur 13

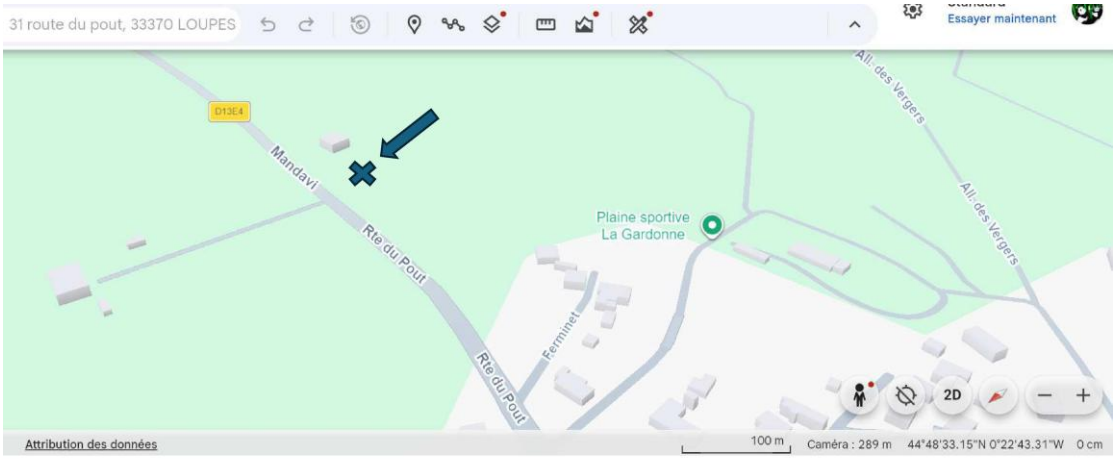


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 5 sur 13

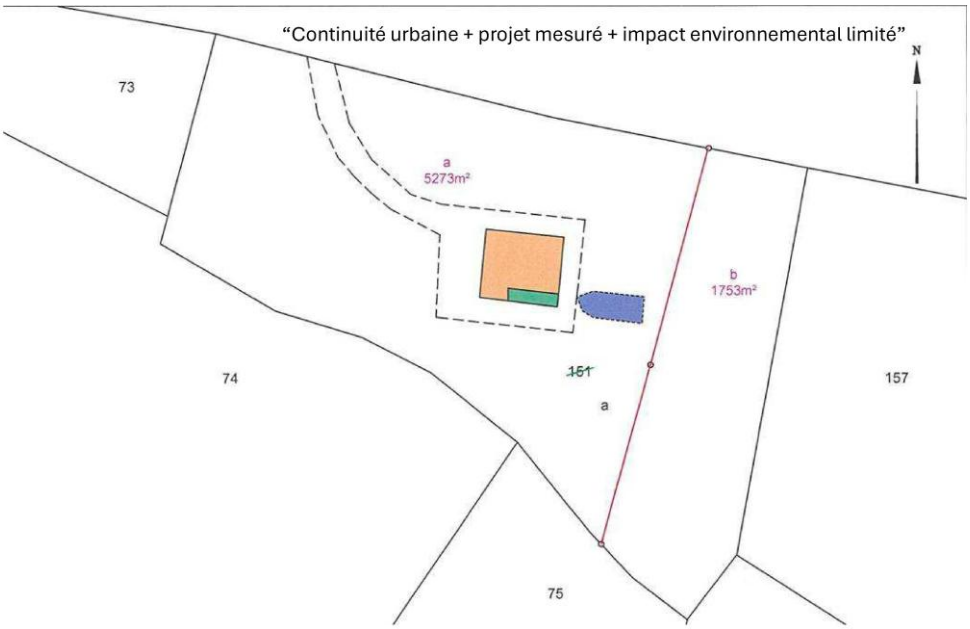


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 6 sur 13

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

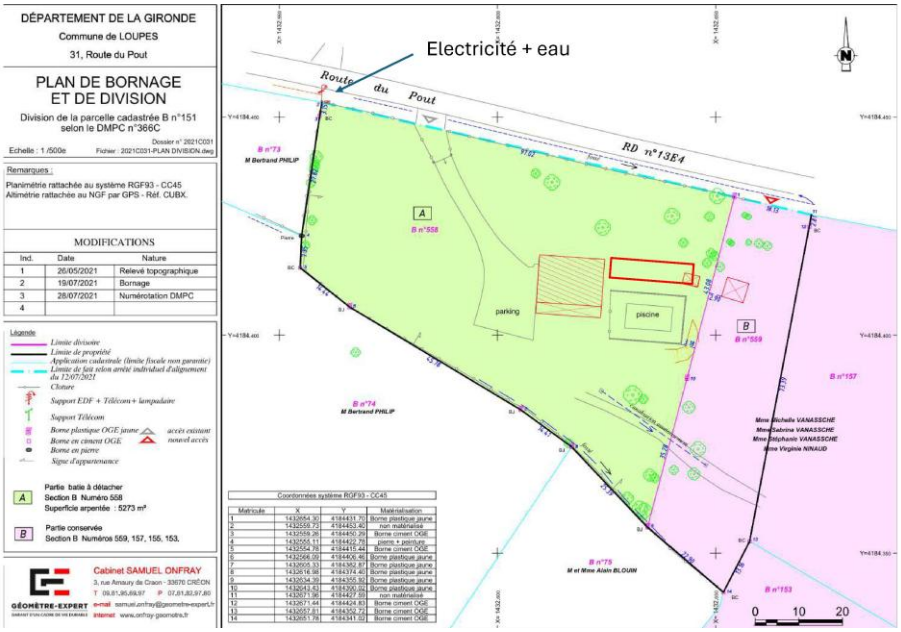


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 7 sur 13

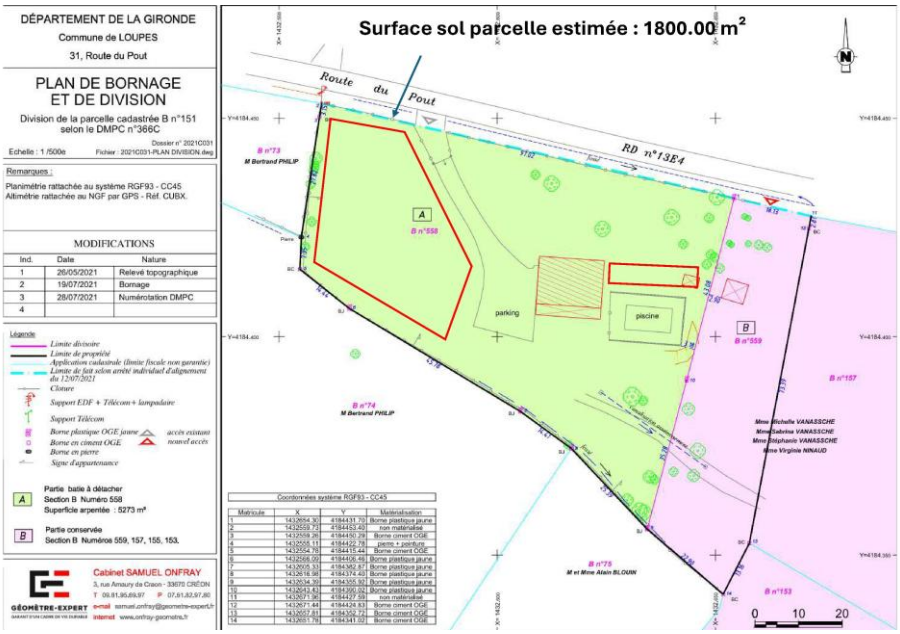


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 8 sur 13

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

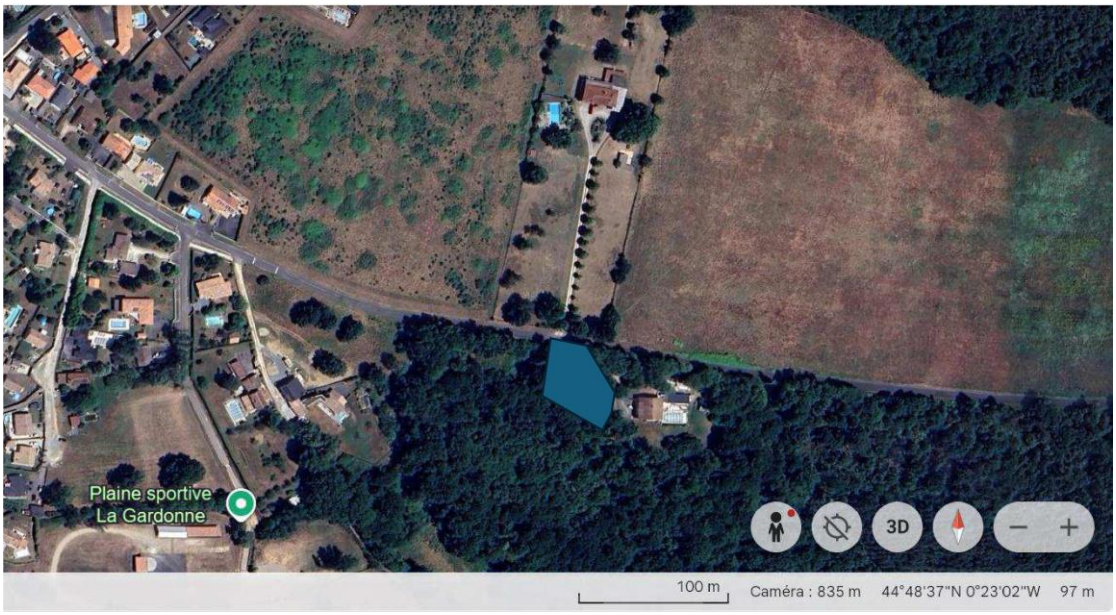


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 9 sur 13

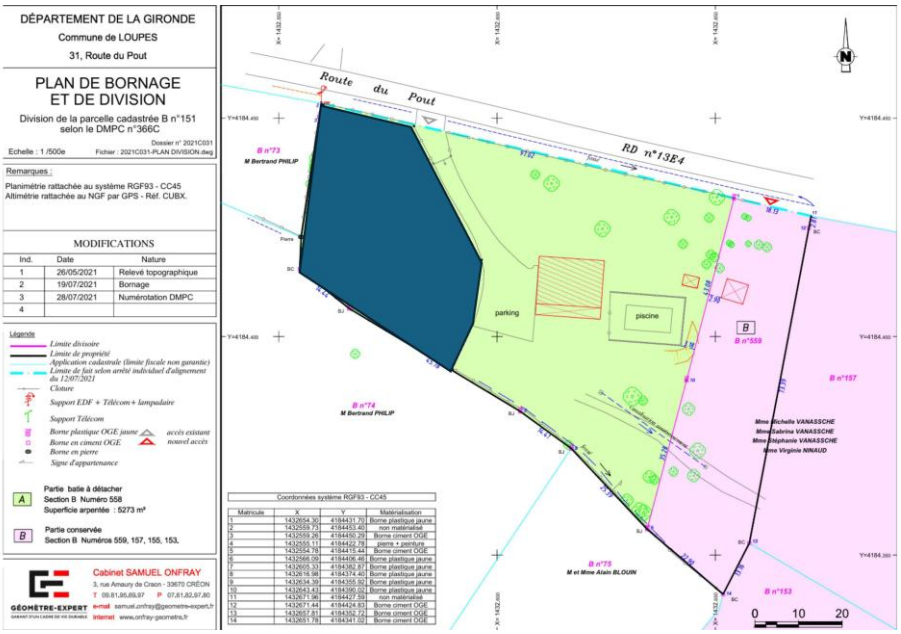


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 10 sur 13

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

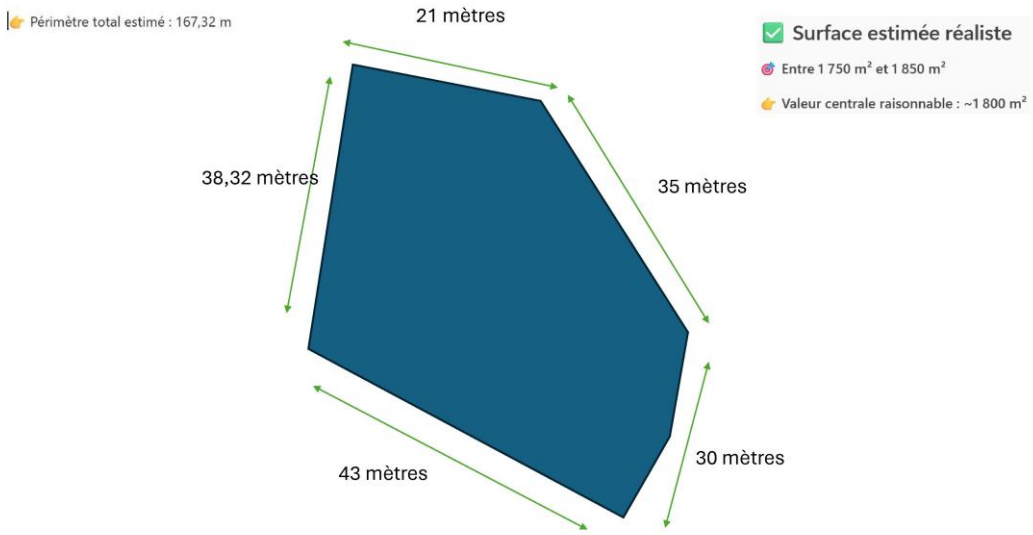


Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 11 sur 13



Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 12 sur 13

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



“Continuité urbaine + projet mesuré + impact environnemental limité”

Document : Projet parcelle à Loupes Terrain Bergounhon.pdf, page 13 sur 13

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone N est une zone inconstructible d’une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d’un caractère limité et adapté des opérations d’aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

Document : Courrier A Loupes le 16 février 2026.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

À Loupes, le 16 février 2026

À l'attention de Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur

Enquête publique – Révision n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente contribution, je souhaite porter à votre connaissance une situation foncière particulière concernant une parcelle située sur la commune de Loupes et actuellement classée en zone N du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Créonnais. Ma démarche s'inscrit exclusivement dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi, ouverte du 09 février 2026 au 10 mars 2026.

La parcelle concernée est identifiée au cadastre sous la Section B n°558, issue de la division de la parcelle B n°151 selon DMPC n°366C. Elle jouxte directement les parcelles B n°559, B n°157, B n°155 et B n°153, et constitue la partie détachée d'un tènement d'origine d'une superficie totale de 5 273 m^2. Les plans de bornage et de division réalisés par le géomètre expert confirment que cette parcelle se situe en continuité immédiate d'une habitation existante, dont elle représente le prolongement naturel, déjà desservi par les réseaux publics (eau potable, électricité, fibre optique).

L'accès actuel à cette parcelle est fonctionnel et ne nécessite aucune création de voirie nouvelle. Il est important de souligner qu'aucune ouverture ni sollicitation d'accès n'est envisagée vers la Route Départementale D13E4, clairement identifiée sur les documents cadastraux comme limite de l'unité foncière. Cette configuration garantit le respect des prescriptions du PLUi qui encadrent strictement les nouveaux accès sur les routes départementales, afin de limiter l'urbanisation linéaire.

Bien que classée en zone N, la parcelle B n°558 ne présente pas les caractéristiques attendues de ce zonage, lesquelles visent habituellement à protéger des espaces naturels, agricoles ou à forte valeur écologique.

À l'inverse, les éléments cadastraux et l'observation du terrain montrent que cette parcelle :

– ne constitue ni un espace agricole actif, ni un massif naturel structurant ;

– ne présente pas de fonction écologique identifiée ;

– ne crée aucune rupture paysagère ;

– s'inscrit dans une frange urbaine cohérente, directement attenante à une zone déjà urbanisée.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le projet associé à cette parcelle est unique, non spéculatif, sans lotissement et sans division ultérieure. Il s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, avec une emprise construite limitée et un soin particulier apporté à l'intégration paysagère : maintien des haies et des arbres existants, volumétrie sobre, gestion des eaux pluviales à la parcelle, traitement paysager soigné des abords.

À travers cette contribution, j'attire votre attention sur l'intérêt, dans le cadre de la révision du PLUi, d'envisager une évolution de zonage permettant d'ouvrir des droits à construire maîtrisés et proportionnés sur la parcelle Section B n°558, compte tenu de ses caractéristiques objectives, de sa localisation en continuité immédiate du bâti existant et de son absence d'incidence sur les espaces naturels protégés.

Il ne s'agit en aucun cas d'une demande d'autorisation immédiate ou d'une dérogation au règlement en vigueur. Ma démarche vise uniquement à ce que cette situation particulière soit prise en considération lors de la révision n°1 du PLUi, afin d'apprécier l'opportunité d'un ajustement de zonage adapté, mesuré et cohérent avec la réalité territoriale.

Conscient que toute contribution déposée sur le registre numérique est horodatée, enregistrée et annexée au dossier d'enquête, je formule cette demande dans le respect strict de la procédure. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information, pour un échange ou pour une visite de terrain si cela pouvait contribuer à éclairer votre analyse.

Je vous remercie de l'attention portée à la présente contribution et du rôle essentiel que vous jouez dans cette phase de concertation.

Monsieur et Madame BERGOUNHON Arnaud et Nathalie

31 route du Pout

33370 Loupes

Tel : 06 27 32 02 79

a.bergounhon@yahoo.fr – n.bergounhon@yahoo.fr

Ville : Loupes

Adresse email : a.bergounhon@yahoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@25 - LAURILLAU Clément

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 17/02/2026 à 13:37:56

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Classement en zone N d'un terrain agricole

Contribution :

Au regard de l’usage existant, de la présence d’infrastructures agricoles, de la reconnaissance déjà partielle du caractère agricole de la parcelle dans le PLU révisé (413) et des enjeux de cohérence et de continuité des espaces agricoles, il nous apparaît justifié de maintenir les parcelles actuellement en usage agricole en l’état.Ceci concerne pour notre cas les parcelles suivantes :•410•407•128 (en partie)•127 (en partie)•413Il convient de souligner qu’une partie de notre terrain est maintenue en usage agricole dans la proposition de zonage du PLU révisé. Ce choix traduit une reconnaissance explicite du rôle agricole de la zone, mais rend paradoxal le reclassement du reste de la parcelle en zone naturelle.Pour assurer une cohérence spatiale et fonctionnelle, il apparaît nécessaire de préserver le classement initial des parcelles.Scinder artificiellement une unité foncière entre deux vocations différentes engendrerait des difficultés pratiques d’exploitation, des incohérences réglementaires et une perte d’efficacité dans notre possible gestion agricole du site.Le maintien des parcelles sus mentionnées en zone agricole répond également à des enjeux plus larges :•préserver les espaces cultivables,•éviter la fragmentation foncière

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : clelaurillau@yahoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@26 - LAURILLAU Clement

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 17/02/2026 à 13:47:56

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Protection du cours d'eau Lubert

Contribution :

Il me semblerait interessant de se pencher sur la protection du cours d'eau de Lubert qui souffre des rejets de la station d'épuration avec des non conformités de rejet et également des défaillances plus récentes en terme de process.Je ne suis pas bien placé pour donner des orientations ou des conseils, mais peut être pourrions nous profiter de la révision du PLU pour permettre une meilleure prise en compte écologique et reglementaire de ce ruisseau.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : clelaurillau@yahoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@27 - SERANI Corentin

Organisme : Notus energy

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 17/02/2026 à 14:49:41

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Modification de zonage N en zonage A - lieu-dit Gourd, Capian 33550

Contribution :

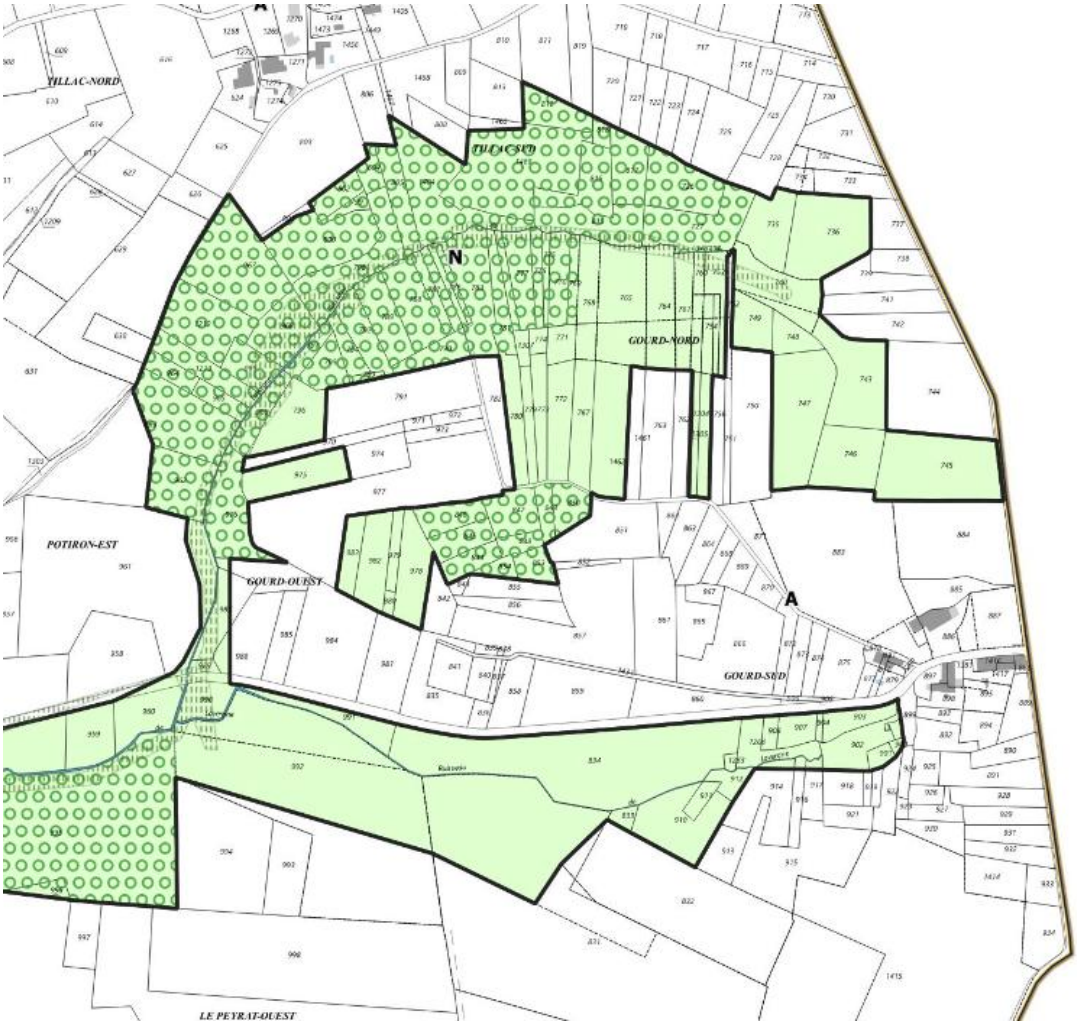
Au lieu dit Gourd, un certains nombres de parcelles se sont vues attribuées un zonage N au lieu d'un zonage A, alors même qu'un projet agrivoltaïque est en développement (en accord avec la mairie et vu avec Mme. Maury). Ces parcelles qui sont actuellement des prairies, depuis l'arrachage d'une

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

grande partie des vignes il y'a plusieurs mois, accueilleront une installation agrivoltaïque où un jeune couple d'exploitants ovins viendra y faire paitre et se reproduire une centaine de brebis. Je vous joint à cette explication un extrait du zonage ainsi qu'un plan de la zone projet afin que vous puissiez déterminer quelles sont les parcelles zonées N contenues dans la zone projet nécessitant un changement de zonage vers du A. Vous remerciant vivement pour votre sollicitude, SERANI Corentin, Notus energy corentin.serani@notus.fr

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : Bordeaux

Adresse email : corentin.serani@notus.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@28 - DHERSIN GERARD

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 17/02/2026 à 15:06:13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de passer en terrain constructible

Contribution :

Bonjour, nous possédons actuellement 3 parcelles en bordure de route au 27 route du Temple à Blésignac, la parcelle 403 qui est constituée de bois, la parcelle 402 sur laquelle est batie notre habitation et la parcelle 397 qui est un terrain libre de construction, non boisé. Nous souhaiterions que la parcelle 397 soit passée en constructible afin d'en vendre environ 1200 m². Le terrain étant devenu trop grand à entretenir alors que nous ne l'utilisons plus, nous souhaiterions le vendre afin de rembourser le solde de l'emprunt de notre maison et faire poser une station d'épuration individuelle, car en nous séparant d'une partie de notre terrain, nous nous priverons des drains et du puisard. Nous vous remercions d'étudier notre demande. Bien cordialement

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 27 Route du Temple

Ville : Blésignac

Adresse email : m.dhersin@city-pro.info (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R29 -

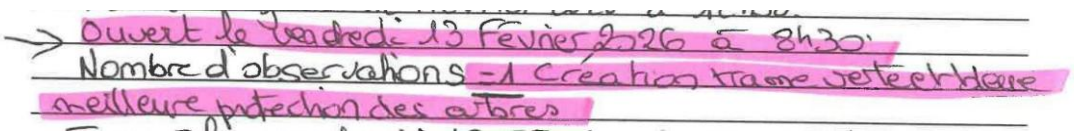
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 13/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C30 - LECHAUX Didier

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 17/02/2026 à 10:29:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Monsieur et Madame LECHAUX Didier et Manolita
1 rue Albert premier 92370 CHAVILLE

Communauté de Communes du Créonnais
17 FEV. 2026
Courrier reçu le

49

A l'attention de Madame BAZALGETTE-MOIROT
Présidente de la commission d'enquête relative à la modification du PLUI de la CDC du Créonnais, siégeant au 39 boulevard Victor Hugo 33670 CREON.

Objet : recours relatif aux dispositions du PLUI de la communauté des communes du Créonnais.

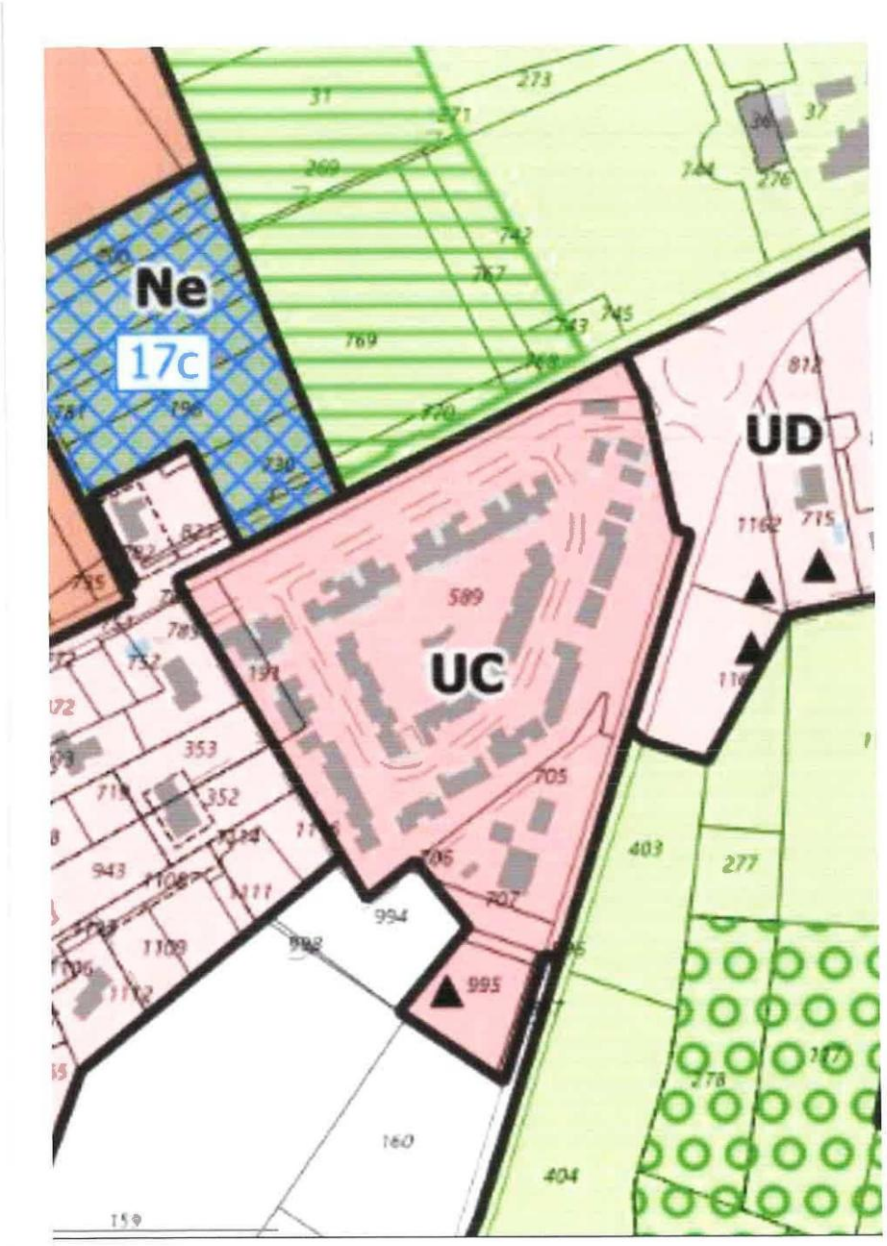
Madame la commissaire enquêtrice,
Apres une étude attentive du plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par délibération de la CDC Creonnais le 21 octobre 2025, la parcelle AK-403, située au 192 route de Langoiran 33670 Créon, a été retiré de la zone UD du précédent PLUI. Cette parcelle contiguë à une zone déjà urbanisée, située notamment face à des bâtiments récemment construits le long de la départementale 20, possède déjà un bâti existant de plus de trente ans d'existence.
Ladite parcelle AK-403 a été bénéficiaire d'un permis d'aménager PA 033 140 20 X0002 T01. Toutes les démarches ont été effectuées pour le raccordement aux réseaux (eau, électricité et assainissement collectif) et ont été bénéficiaires d'un accord des autorités compétentes. Aucun recours n'a été effectué contre la décision de Monsieur le Maire de Créon. L'opération n'a pas été mise en œuvre uniquement pour des divergences financières.
Le déclassement de la parcelle AK-403, en zone N, constitue un réel préjudice fondé sur une décision arbitraire de retrait injustifié par une absence de viabilisation.

Nous sollicitons donc, de votre haute bienveillance, le réexamen de la situation actuelle : Réinscription de la parcelle AK-403, ceci en **zone UC**, conformément à son statut antérieur. Elle est en effet face à une zone déjà urbanisé classée UC. Cette zone a notamment été agrandie pour régulariser le bâti, se situant donc face à la parcelle AK-403 située au 192 route de Langoiran.

Pièces jointes :
- Photos des bâtiments existants
- Parcelles limitrophes
- Zonage initial PLUI du 21 janvier 2021
- Zonage rectifié PLUI à l'enquête publique

Fait à Chaville, le 12 Février 2026.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R31 - GOULENOK Danielle Chantal

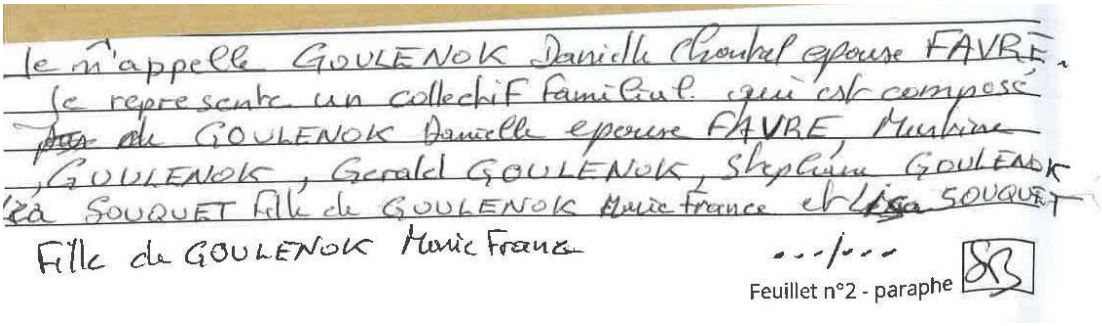
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 17/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Je m'appelle GOULENOK Danielle Chantal épouse FAVRE. Je représente un collectif familial qui est composé de GOULENOK Danielle épouse FAVRE, Martine GOULENOK, Gerald GOULENOK, Stéphane GOULENOK et SOUQUET fille de GOULENOK Marie France et [illegible] SOUQUET fille de GOULENOK Marie France

Feuillet n°2 - paraphe

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

Nous sommes propriétaires de la parcelle ~~AN435~~ AN435. Lieu dit "La Fitte Nord" commune de BARON 33750. En partie cette parcelle est constructible et nous demandons si possibilité de rendre cette parcelle entièrement constructible. fait à CREON le 17 Février 2026

Mme GOULENOK Danielle Chantal épouse FAVRE

06 50 20 98 59

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

E32 - Nicolas DEJEAN

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 11:01:54

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Enquette publique OAP SADIRAC "Domaine de l'orient"

Contribution :

Madame, Monsieur, Je me permets par la présente de contester formellement la présence d'une zone humide sur mon terrain situé sur la commune de Sadirac, au sein de l'OAP << Domaine de l'Orient >>, cadastré AC 880 et AC 881. À l'appui de cette contestation, je dispose d'un dossier complet comprenant plusieurs éléments de preuve. Rappel simplifié de la situation :- Une étude que j'ai fait réaliser conclut à l'absence de zone humide, le terrain ayant été remblayé.- L'étude réalisée pour la Communauté de communes de Créon conclut, quant à elle, à la présence d'une zone humide, sans avoir pris en compte ce remblaiement.- J'ai donc demandé un courrier au responsable de cette étude, qui nous confirme par écrit qu'il n'y a effectivement pas de zone humide et qui se joint a notre rapport.Vous trouverez en pièces jointes :- Mon courrier de contestation,- La lettre du responsable de l'étude,- Des photographies des remblais ayant faussé l'analyse,- L'ensemble de mes rapports d'étude.La suppression de cette zone humide est primordiale car nous devons déposer un permis de 38 logement sociaux sur ce terrain. Suite à mon passage en mairie de Sadirac ce jour, le 18 février 2026 à 9 h 20, il m'a été demandé de transmettre ce dossier par courriel en raison de son volume. Je reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information ou pour convenir d'un rendez-vous. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.Nicolas DEJEAN SAS AXANTIM06 24 78 42 45 nicolas.dejean@live.fr

Pièce(s) jointes(s) :

Document : DOSSIER LOI SUR L'EAU GESOLIA.pdf, page 1 sur 81

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

GESOLIA
Etude et conseil en environnement

Projet du lotissement « Les Portes de Lorient »
Domaine de Lorient
Commune de SADIRAC (33)

Porteur du projet : AXANTIM

DOSSIER DE DECLARATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES (LEMA)
NOMENCLATURE -> RUBRIQUE 2.1.5.0

Références dossier :
N°21.038a-V1
Janvier 2022
Porteur du projet : Axantim

25, Avenue des Mondaults – 33270 FLOIRAC
maud.setera@gesolia.fr – 06 43 38 95 01 – www.gesolia.fr
SARL au capital de 3000 € - SIRET 805 409 992 00023
TVA Intracommunautaire FR 49 805 409 992 - Code APE 7490B

GESOLIA

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

SOMMAIRE

I. Préambule 6

II. Identification du demandeur 6

III. Cadre réglementaire 7

A. Loi sur l'Eau 7
B. Evaluation environnementale - Etude d'impact 7

IV. Résumé non technique 9

V. Etat initial du site 12

A. Localisation du projet 12
B. Plan local d'urbanisme 13
C. Contexte naturel actuel 16
1. Topographie 16
2. Occupation du sol 17
D. Hydrologie 21
1. Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) 21
2. Réseau hydrographique 22
3. Bassin versant concerné par le projet 27
4. Masse d'eau superficielle 28
E. Géologie et pédologie 31
1. Géologie générale 31
2. Géologie spécifique du site 32
F. Hydrogéologie 35
1. Ressources en eaux destinées à la consommation humaine (EDCH) 35
2. Zone de Répartition des Eaux (ZRE) 36
3. Hydrogéologie générale sur la commune 36
4. Hydrogéologie spécifique du projet 37
G. Patrimoine naturel 39
1. Réseau Natura 2000 – ZNIEFF - ZICO 39
2. Zone humide 41
H. Synthèse de l'état initial et principaux enjeux 47

VI. Description du projet et aménagements projetes 49

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

A. Composition du projet 49
B. Assainissement des eaux usées issues du projet 52
C. Assainissement des eaux pluviales issues du projet 54
1. Principe 54
2. Dispositifs spécifiques 54
3. Volume utile à stocker des eaux pluviales 56
D. Enjeux de l'assainissement des effluents 59

VII. Incidence du projet 60

A. Incidences sur les eaux superficielles 60
1. Eaux usées 60
2. Eaux pluviales 60
B. Incidences sur les eaux souterraines 65
1. Ressources en Eaux Destinées à la Consommation Humaine (EDCH) 65
2. Zone de répartition des eaux (ZRE) 66
3. Hydrogéologie 66
C. Incidences sur le patrimoine naturel 67
1. Incidence sur les zones humides 67
2. Incidence réseau Natura 2000 – ZNIEFF 67

VIII. Phase chantier 68

A. Impacts 68
B. Mesures 68

IX. Entretien et surveillance des ouvrages 70

X. Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne 71

XI. Compatibilité avec les SAGEs 75

A. SAGE « Nappes Profondes » 75
B. SAGE « Vallée de la Garonne » 76

XII. Plan de gestion des risques inondation (PGRI 2016/2021) 79

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1

1a Extrait du règlement du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais – Dispositions des zones 1AU

Communauté de communes du Créonnais – 2020

1b Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Site « Sadirac- Lorient – Domaine de Lorient

Communauté de communes du Créonnais – 2020

1c Règlement de lotissement

Transmis et réalisés par le cabinet VRD Consult – Novembre 2021

Annexe 2

2 Plan topographique

Transmis et réalisés par le cabinet VRD Consult – Novembre 2021

Annexe 3

3 Calcul des débits de ruissellement à l'échelle du projet pour une pluie de retour 20 ans

Calculs réalisés par GESOLIA pour divers scénarios :

Etat initial- Après projet sans gestion des EP – Après projet avec gestion des EP

Annexe 4

4 Etat de la masse d'eau « Le Gestas de sa source à la Dordogne » en 2020

Agence de l'eau Adour Garonne

Annexe 5

5 Coupes lithologiques des sondages dits « longs » à la tarière mécanique

Réalisées par GESOLIA – 19 octobre 2021

Annexe 6

6 Etude zone humide selon le critère floristique

Transmis et réalisée par BKM Environnement – octobre 2021

Annexe 7

7 Plan de composition

Transmis et réalisés par le cabinet VRD Consult – Novembre 2021

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Annexe 8

8 Programme des travaux

Transmis et réalisés par le cabinet VRD Consult – Novembre 2021

Annexe 9

9 Plan d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du lotissement

Transmis et réalisés par le cabinet VRD Consult – Novembre 2021

Annexe 10

10 Lettre d'engagement du lotisseur concernant les statuts de l'ASL et les actes notariés

Transmise par M. Nicolas DEJEAN, représentant de la société AXANTIM – Janvier 2021

Annexe 11

11 Lettre d'engagement du lotisseur concernant la constitution d'une Association Syndicale

Transmise par M. Nicolas DEJEAN, représentant de la société AXANTIM – Novembre 2021

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

I. PREAMBULE

La société « AXANTIM » projette **l'aménagement d'un lotissement au droit d'un terrain d'une superficie totale apparente de 1 ha 29a 37ca**, desservi au Nord par la voirie du lotissement « Domaine de Lorient », et implanté sur la commune de Sadirac (33).

La dénomination de ce projet est : Lotissement « Les Portes de Lorient ».

Le projet sera réalisé en 1 seule tranche et portera sur la totalité de l'emprise du terrain.

Ce projet de lotissement, regroupant 16 lots nus à vocation de construction de maisons individuelles, engendre forcément la réalisation de surfaces imperméabilisées (bâtiments, voiries...).

Les eaux pluviales, ruisselant sur ces surfaces imperméabilisées, seront collectées, stockées puis rejetées de façon régulée au milieu naturel. De ce fait, le projet est soumis au Code de l'Environnement et à la Loi sur l'Eau.

Le présent rapport, associé à ses annexes, est un dossier de déclaration répondant à la nomenclature de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA).

II. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Porteur du projet	**SAS AXANTIM** 12bis Chemin de la Tourasse 33 370 Pompignac n° SIRET : 520 466 442 00024
Représentant et contact	**M. Nicolas DEJEAN** Président 06 24 78 42 45 nicolas.dejean@live.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

III. CADRE REGLEMENTAIRE

A. Loi sur l'Eau

Le Code de l'Environnement stipule à l'article L.210-1 que : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

La Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, dite LEMA, impose des dispositions à suivre pour les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (I.O.T.A.) susceptibles d'affecter la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

Dans le cadre du projet de lotissement « Les Portes de Lorient », le porteur de projet, AXANTIM, dépose ce présent dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

L'article R.214-1 du Code de l'environnement précise la nomenclature des I.O.T.A. selon des rubriques.

Au regard de cet article et de ses caractéristiques, le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » est soumis à la rubrique suivante :

Titre II – Rejets

2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1- Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; **2- Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).**	Autorisation **Déclaration**	Surface du bassin versant naturel du projet = surface du projet + bassin versant amont = 1ha 29a 37ca

Au regard des caractéristiques du terrain et des aménagements projetés, le bassin versant naturel, dont les ruissellements sont interceptés par le projet, se limite à la parcelle du projet :

⇨ Bassin versant naturel = **1ha 29a 37ca.**

Au titre de la rubrique 2.1.5.0., le projet du lotissement « Les Portes de Lorient » est soumis à déclaration au titre de la loi LEMA.

B. Evaluation environnementale - Etude d'impact

Le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 réforme les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

Les projets mentionnés en annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement sont soumis à évaluation environnementale. En fonction de seuils qu'il définit, le décret impose soit une évaluation environnementale obligatoire en toutes circonstances, soit un examen au cas par cas, après analyse environnementale du projet par l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le lotissement « Les Portes de Lorient » :

- présente une surface plancher maximale de 1 920 m² -> non soumis à la rubrique 39° ;

- prévoit la réalisation de 10 places de stationnement (libre d'accès) -> non soumis à la rubrique 41° ;

- ne fait pas l'objet de déboisement/défrichement portant sur une superficie totale de plus de 0,5 ha (parcelles en friche) -> non soumis à la rubrique 47°.

	Evaluation environnementale	« Cas par cas »
39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m².
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m².	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².
41° Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
		b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.
47° Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.	a) Défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares.	a) Défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 ha.
	b) Pour la Réunion et Mayotte, dérogations à l'interdiction générale de défrichement, mentionnée aux articles L. 374-1 et L. 375-4 du code forestier, ayant pour objet des opérations d'urbanisation ou d'implantation industrielle ou d'exploitation de matériaux.	b) Autre déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 ha.
		c) Premiers boisements d'une superficie totale de plus de 0,5 ha.

-> Considérant la nature du site et les caractéristiques du projet, le lotissement « Les Portes de Lorient » n'est soumis, ni à la démarche « cas par cas », ni à la réalisation d'une évaluation environnementale - étude d'impact.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

IV. RESUME NON TECHNIQUE

Acteurs du projet	
Porteur du projet	SAS AXANTIM 12bis Chemin de la Tourasse – 33 370 POMPIGNAC (nicolas.dejean@live.fr)
Géomètres Experts BE conception VRD	VRD Consult 3 Route des Valentons - 33 450 SAINT-LOUBES (johnwilliam.moine@vrdconsult.fr)
Bureau d'études environnement	GESOLIA 25 Avenue des Mondaults – 33 270 FLOIRAC (magali.ribiere@gesolia.fr) - 05 40 24 52 67
Ecologues	BKM Environnement 8 Place Amédée Larrieu – 33 000 BORDEAUX
Caractéristiques du projet	
Nature du projet	Lotissement « Les Portes de Lorient » (16 lots)
Commune	Sadirac
Département	Gironde (33)
Parcelles cadastrales	AC n°880 et 881
Surface du projet	1ha 29a 37ca
Surface du bassin versant intercepté par le projet	= surface du projet + surface du bassin versant amont (absence de bassin versant amont) = 1ha 29a 37ca
Captage EDCH	Le projet est en dehors de tout périmètre de protection de captage EDCH
Natura 2000	Le projet n'est implanté au sein d'aucun zonage du réseau Natura 2000, ZNIEFF et ZICO
ZRE	Le projet ne sera pas en interaction avec la ZRE (=aquifère de l'Oligocène)
Caractéristiques du terrain	
Topographie	Le terrain est affecté d'une pente globale de l'ordre de 5 % orientée vers le Nord-Est
Hydrologie	Au regard de la carte IGN, le projet est implanté en tête du bassin versant d'un ruisseau sans nom, présent à 420 m (linéaire hydrographique), affluent du ruisseau « La Rivière » situé à 2,3 km (linéaire hydrographique) du projet
Géologie	Alluvions anciennes de la terrasse la plus ancienne (Fu-p), constituées de sables argileux et graviers Colluvions issues des formations de versants constituées d'argiles sableuses et de limons argileux.
Hydrogéologie	Le 19 octobre 2021, il n'a pas été observé de venues d'eau dans les sondages jusqu'à 4,00 m/sol
Perméabilité	Mauvaise perméabilité des matériaux observés au droit du site jusqu'à 4,00 m/sol
Exutoires actuels naturels	Exutoires actuels naturels fonctionnels : - Fossé existant au sein de l'espace boisé au Nord-Est ; - Les sols en place (dans une moindre mesure du fait de leur fraction argileuse)
Zones humides critère « végétation »	BKM Environnement n'a diagnostiqué, le 6 octobre 2021, aucune zone humide au droit du site du projet selon le critère « végétation »

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Zones humides critère « sol »	GESOLIA n'a diagnostiqué, le 19 octobre 2021, aucune zone humide au droit du site du projet selon le critère « sol ».

Gestion des eaux usées		
Raccordement à la STEP « SADIRAC 2 », implantée à 2,35 km à l'Ouest du projet et gérée par la commune de SADIRAC		
Gestion des eaux pluviales		
Collecte	Surfaces imperméabilisées communes du projet : communes et privatives (pour les lots ayant une emprise au sol inférieure à 120 m²) + espaces verts Régulation à la parcelle pour les lots ayant une emprise au sol > 120m²	
Ouvrages de stockage	Pour les surfaces communes : Structure stockante, sous espace vert, de type SAUL Pour les lots : structures de stockage privatives	
Volume à stocker pour la structure réservoir enterrée	Calcul pour une pluie de retour 20 ans (méthode des volumes) -> 152 m³	
Rejet	Régulé (respectant la règle du 3 l/s/ha collecté) au fossé existant au sein de l'espace boisé au Nord-Est du terrain	
Débit de ruissellement		
T = 20 ans	Pour une pluie de retour 20 ans, le projet engendre un débit de ruissellement (0,034 m³/s) inférieur au débit actuel (0,130 m³/s).	
Phase chantier		
Pompage	Pas de pompage des eaux souterraines en phase chantier	
Investigations réalisées		
6 sondages « longs » à la tarière mécanique jusqu'à 4,00 m/sol	GESOLIA	19 octobre 2021
4 essais de perméabilité	GESOLIA	19 octobre 2021
SDAGE/SAGE/PGRI		
SDAGE Adour-Garonne	Projet respecte les dispositions du SDAGE	
SAGE Nappes profondes	Projet compatible avec les exigences du SAGE	
SAGE Vallée de la Garonne	Projet compatible avec les exigences du SAGE	
PGRI	Projet compatible avec le PGRI	

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu sont les suivantes :

- Un projet respectant le projet intercommunal (PLUi)

Le site du projet est implanté au droit d'une zone dite « à urbaniser » selon le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Créonnais (cf. Figure 3). Le site a été classé « à urbaniser » car il est en continuité d'un secteur urbanisé autour de la RD671 qui accueille un grand nombre de constructions pavillonnaires au sein d'un tissu plutôt dense.

Le site bénéficie d'une accessibilité depuis le lotissement du Domaine de Lorient, présent à l'Est.

Le projet respecte les prescriptions de l'OAP avec une optimisation de la consommation d'espaces naturels pour l'accueil de nouvelles habitations.

Le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » respecte les principes d'aménagement de l'OAP avec :

- La vocation résidentielle du site ;
- La réalisation minimale d'environ 15 logements par hectare ;
- La mise en place d'une desserte interne qui assurera la liaison entre la D671 et l'accès depuis le Domaine de Lorient ;
- Une voie interne d'accès depuis le lotissement du Domaine de Lorient pour assurer la desserte automobile ;
- Un espace vert devra être maintenu entre les nouvelles construction et les espaces naturels au Nord du site.
- Etc., ...

- Un projet limitant les impacts environnementaux

Le projet de lotissement limite les impacts environnementaux de par :

- ✓ L'absence de consommation d'espaces forestiers ;
- ✓ La consommation d'une prairie de fauche non exploitée ;
- ✓ Une gestion des eaux pluviales permettant :
  - de conserver les exutoires actuels naturels : réseau hydrographique (fossés à ciel ouvert) et les sols en place (dans une moindre mesure du fait de leur fraction argileuse),
  - la maitrise des débits de ruissellement issues de la parcelle du site (0,034 m^3/s avec projet) inférieur au débit actuel (0,130 m^3/s).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

V. ETAT INITIAL DU SITE

A. Localisation du projet

Carte IGN.

Le lotissement « Les Portes de Lorient » (cf. Figure 1) :

- Projeté sur la commune de Sadirac (Gironde) au lieu-dit « Le Lorient » :
- Implanté à environ 420 m (linéaire hydrographique) au Sud d'un ruisseau sans nom (référence P90011100), affluent rive gauche du ruisseau « La Rivière », située à environ 2,3 km (linéaire hydrographique) du projet ;
- Terrain d'une emprise de 1ha 29a 37ca ;
- Desservi au Nord par la voirie du lotissement « Domaine de Lorient ».

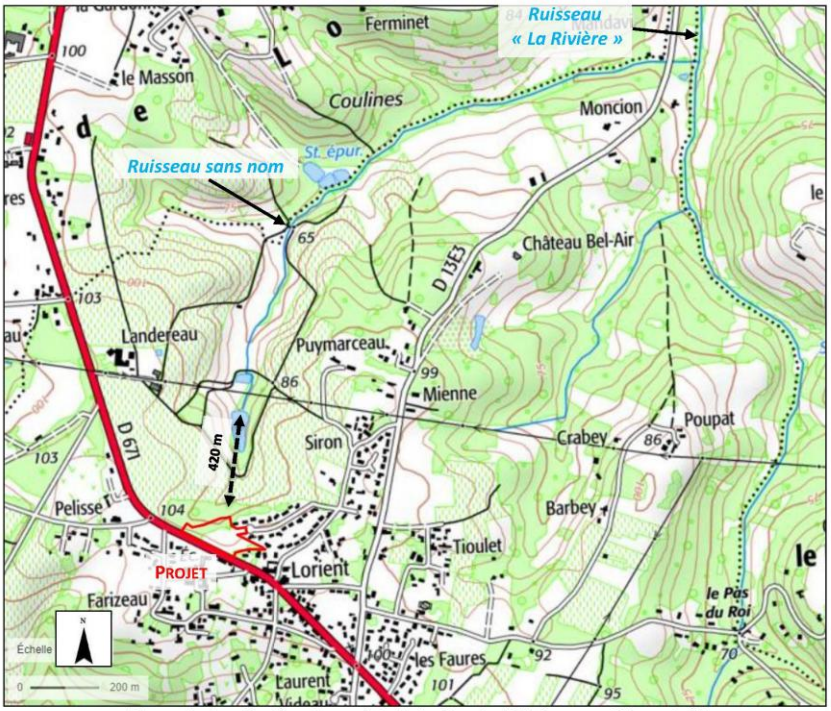


Figure 1 : Localisation du projet - Extrait carte IGN (source : Géoportail)

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Cadastre.

Le terrain occupe les parcelles (cf. Figure 2) :

- Section AC
- N° 880 et 881

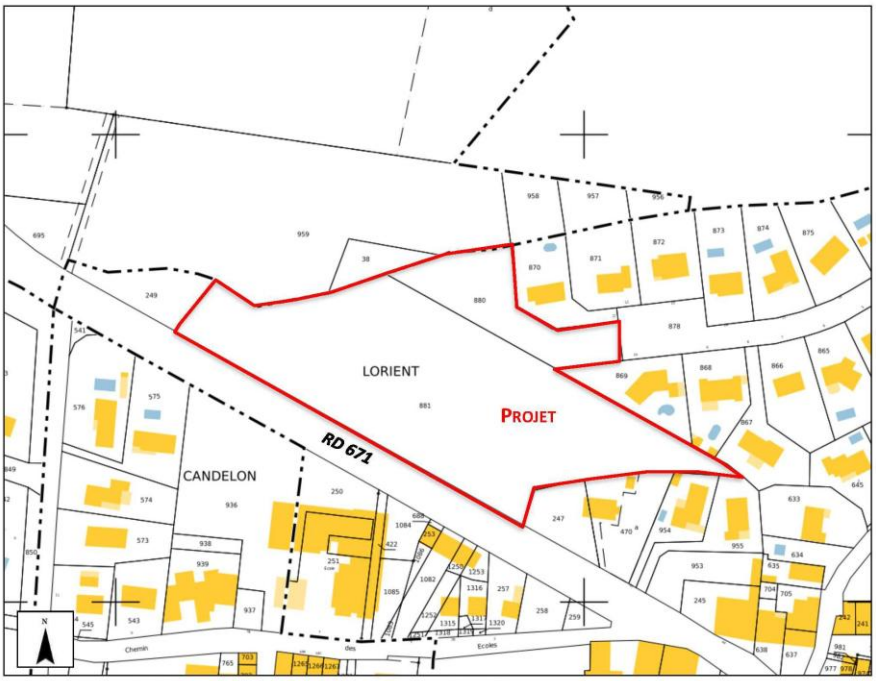


Figure 2 : Extrait du plan cadastral communal, section AC (source : www.cadastre.gouv.fr)

B. Plan local d'urbanisme

La commune de Sadirac est intégrée au sein de la Communauté de Communes du Créonnais. Cette Communauté de Communes a réalisé un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), qui a été approuvé le 21 janvier 2021.

Ce PLUi classe le terrain objet du projet au sein des zones suivantes (cf. Figure 3). :

- Zone 1AUc correspondant à une « zone à urbaniser »
- Zone Ap correspondant à une « zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères » dont une partie en Espace Boisé Classé (EBC).

Le projet est en limite de l'espace réservé 1i « Elargissement de la RD671 à 18 mètres ».

La partie en zone Ap sera conservée dans son état initial. Le boisement présent au droit du site sera conservé.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le règlement de la zone 1AUc est en annexe 1.

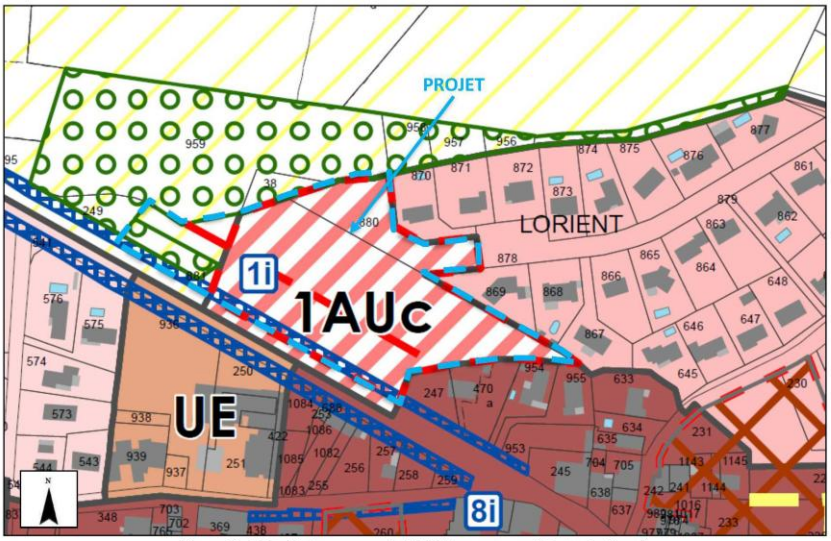


Figure 3 : Extrait du zonage du PLUi (source : mairie de Sadirac)

OAP

Le terrain du projet constitue l'extension Nord/Ouest du secteur urbanisé autour de la route départementale RD 671 qui accueille un grand nombre de constructions pavillonnaires au sein d'un tissu plutôt dense.

Le site dispose d'une accessibilité via le lotissement « Domaine de Lorient ».

« L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour l'accueil de nouvelles habitations en assurant la prévention des risques et nuisances par rapport à la RD 671 et aux espaces naturels et agricoles proches. »

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Figure 4 : Schéma d'orientations d'aménagement au lieudit « Lorient – Domaine de Lorient » à Sadirac

La vocation du site est résidentielle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 15 logements par hectare.

⇨ **Le lotissement « Les Portes de Lorient vignes » a été réfléchi en tenant compte du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais (dont fait partie la commune de Sadirac).**

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

C. Contexte naturel actuel

1. Topographie

La commune de Sadirac est implantée au sein des plateaux calcaires de l'Entre-Deux-Mers (cf. Figure 5).

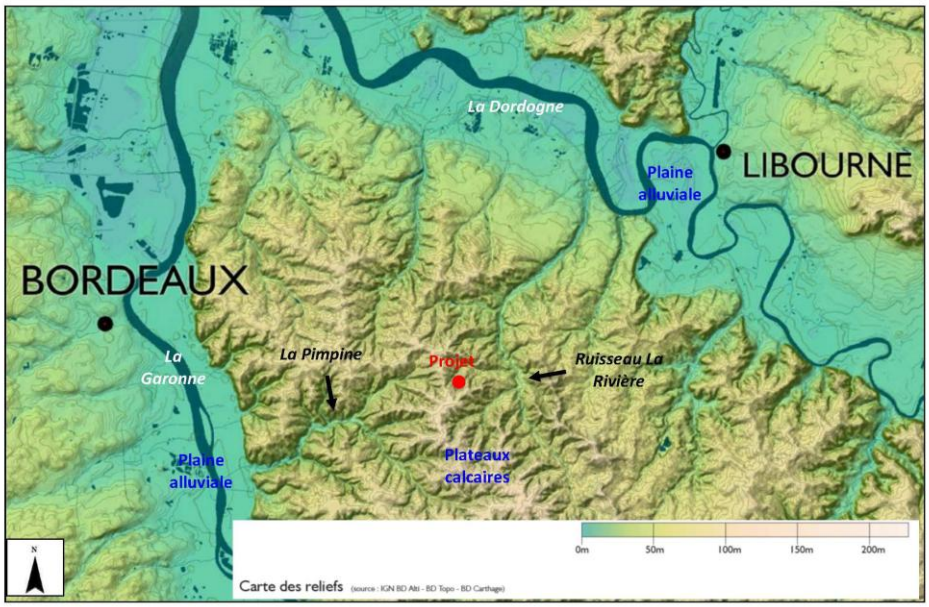


Figure 5 : Carte des reliefs de la Gironde (source : IGN BD Alti – BD Topo – BD Carthage)

La carte IGN cartographie, au droit du projet, une pente orientée vers le Nord/Nord-Est, en tête du bassin versant d'un ruisseau sans nom, affluent rive gauche du ruisseau « La Rivière » lui-même affluent rive gauche du ruisseau « Le Gestas » (cf. Figure 1 et Figure 5).

Selon le plan topographique du site (cf. Annexe 2) réalisé par la société de géomètres experts Yann Guénolé :

- Le terrain est affecté d'une pente globale de l'ordre de 5 %, avec une pente majoritairement orientée vers le Nord-Est du site. La pente principale est orientée du coin Est du site vers le Nord-Est et une pente secondaire est orientée Sud-Ouest vers le Nord-Est du site.
- Le point haut du terrain est à l'Est, à une côte d'environ +106,25m_{NGF},
- Le point bas du terrain est à Nord-Est, à une côte d'environ +99,99 m_{NGF}.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

2. Occupation du sol

Le terrain du futur lotissement « Les Portes de Lorient », selon le recouvrement Corine Land Cover 2018 (cf. Figure 6), est intégré dans une zone urbaine discontinue code 112. Il s'agit d' « espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. Entre 30 et 80 % de la surface est imperméable. » (1)

Une petite partie du terrain se situe au sein d'une zone de vignobles code 221. Il s'agit de « Surfaces plantées de vignes » (1)

(1) *définition selon la nomenclature CLC 2018.*

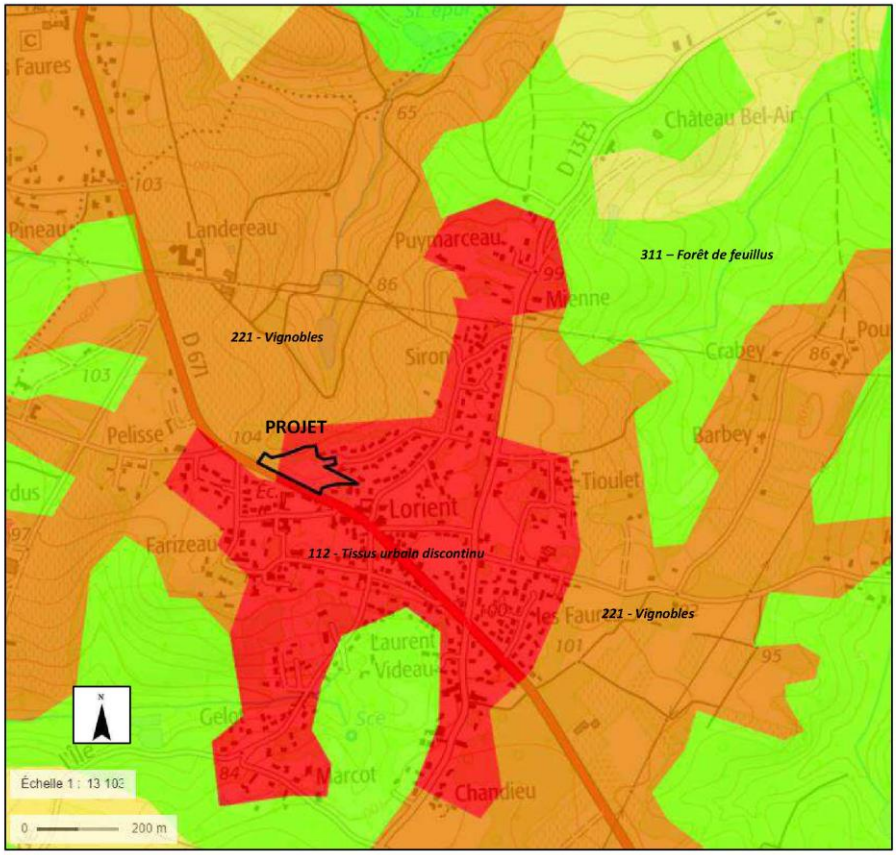


Figure 6 : Occupation du sol – Nomenclature Corine Land Cover (CLC 2018)

GESOLIA a effectué, le 19 octobre 2021, une visite du site objet du projet.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le terrain est actuellement à l'état de prairie en friche, des habitations sont présentes au Sud et à l'Est, un espace boisé est présent au Nord et une route départementale à l'Ouest.

Son environnement immédiat est constitué (cf. Figure 7) :

- d'un habitat moyennement dense ;
- d'un espace boisé ;
- d'une route départementale ;
- de vignes.

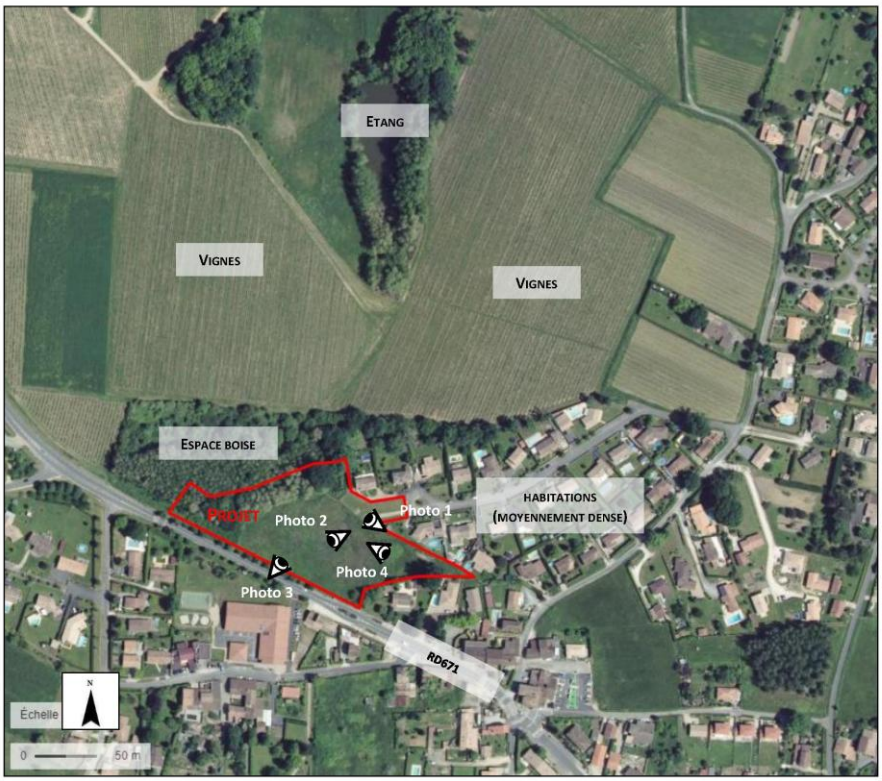


Figure 7 : Vue aérienne actuelle du secteur du projet

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Photo 1 : Occupation du sol au 19 octobre 2021 (cliché GESOLIA)

Photo 2 : Occupation du sol au 19 octobre 2021 (cliché GESOLIA)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Photo 3 : Occupation du sol au 19 octobre 2021 (cliché GESOLIA)

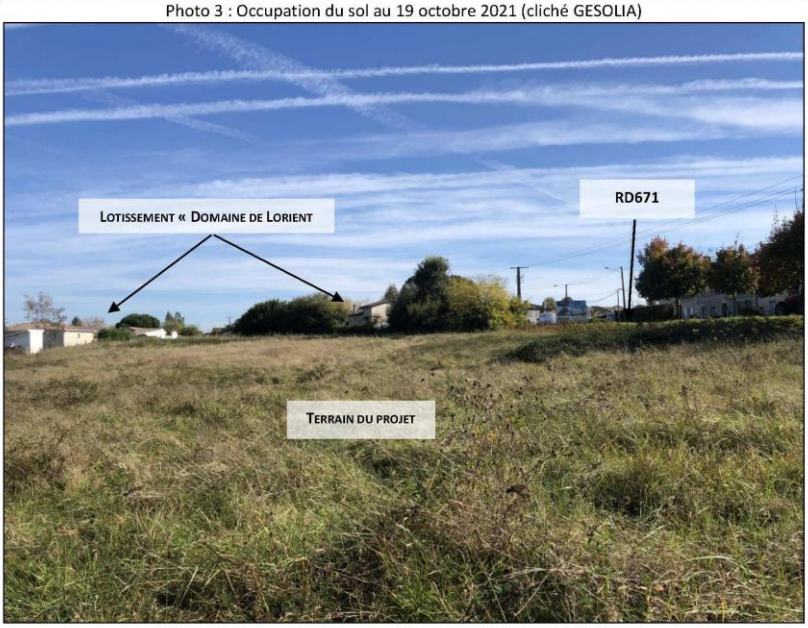


Photo 4 : Occupation du sol au 19 octobre 2021 (cliché GESOLIA)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

D. Hydrologie

1. Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.)

La commune de Sadirac n'est pas dotée d'un P.P.R.N pour la gestion du risque inondation fluvio-marine.

⇨ **Le projet n'est pas concerné par le risque d'inondation fluvio-marine. Etant en amont hydraulique de la zone inondable (plaine alluviale de la Dordogne – environ 16 km (=distance de linéaire hydraulique) plus en aval -> cf. Figure 8), le projet devra gérer les ruissellements transitant sur son emprise.**

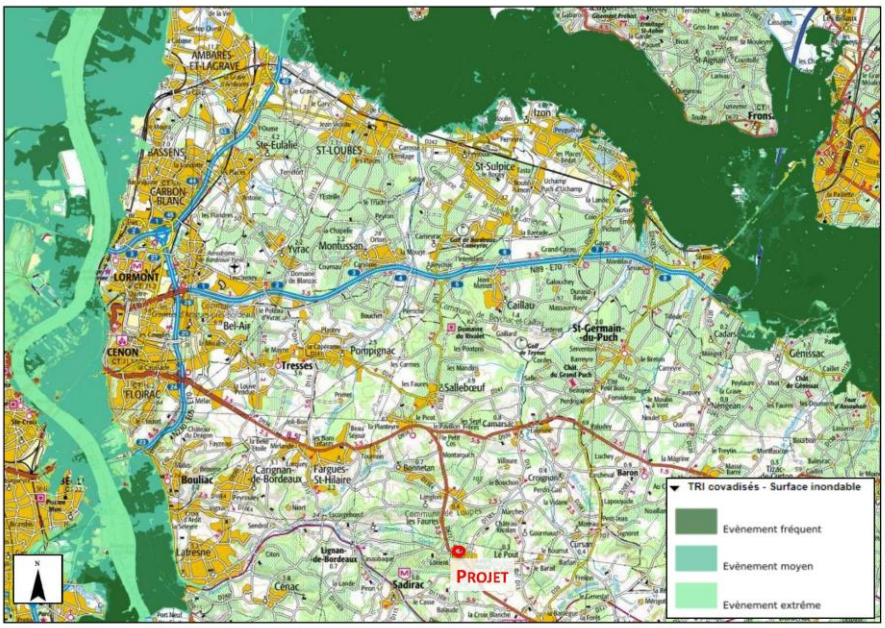


Figure 8 : Cartographie des territoires à risque important d'inondation (source : géorisques)

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2. Réseau hydrographique

a) A l'échelle du secteur

Au regard des courbes de niveau topographique de l'IGN (cf. Figure 9), le projet est implanté en tête du bassin versant du ruisseau sans nom présent au Nord, affluent rive gauche du ruisseau « La Rivière ».

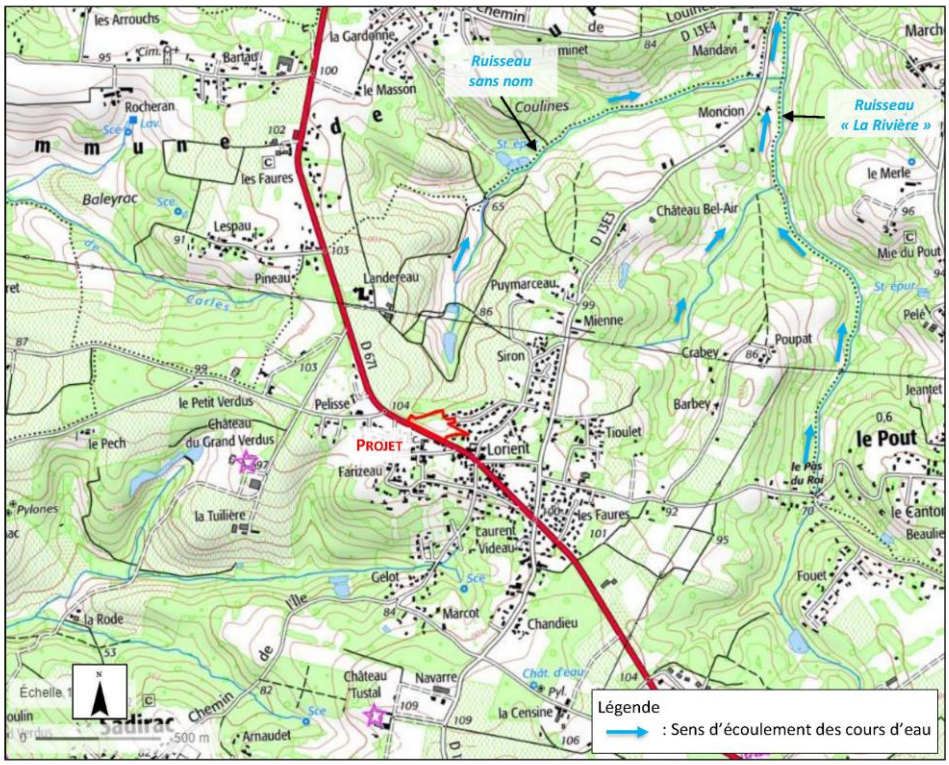


Figure 9 : Réseau hydrographique – Extrait de la carte IGN (source : Géoportail)

b) A l'échelle du terrain

Le plan topographique (cf. Annexe 2), réalisé par le Cabinet de Géomètres-Experts 3D², cartographie :

- Un fossé le long de la RD671 qui recueille les eaux de la voirie ;
- Un fossé et une mare au sein de la zone boisée ;
- Un talus dans la partie Nord-Est du site.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

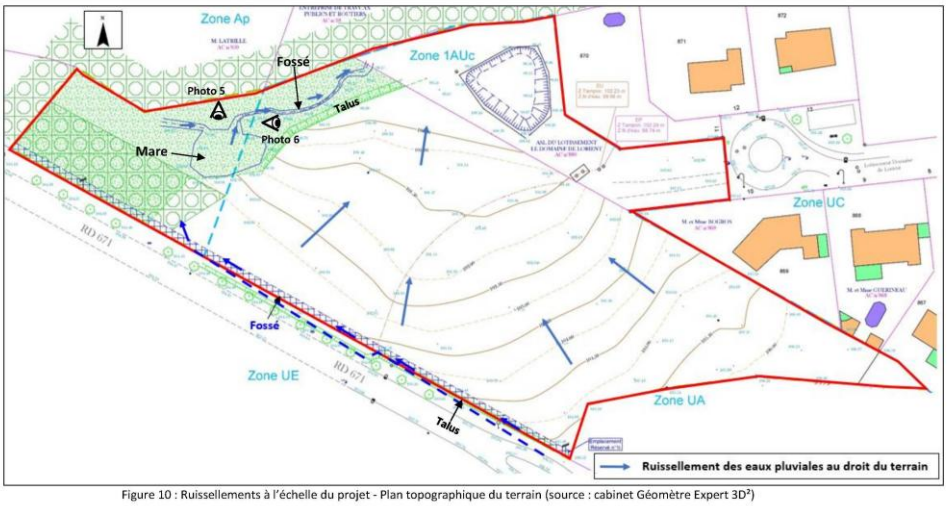


Figure 10 : Ruissellements à l'échelle du projet - Plan topographique du terrain (source : cabinet Géomètre Expert 3D²)

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le terrain étant doté d'une pente régulière de l'ordre de 5 %, il semble favorable au ruissellement des eaux pluviales en direction du Nord-Est.

Les eaux pluviales sont acheminées par ruissellement vers le coin Nord-Est du terrain puis s'écoule vers la zone boisée jusqu'à un fossé. Ce fossé achemine ensuite les eaux vers l'étang présent en tête d'un ruisseau sans nom, affluent du ruisseau « La Rivière ».

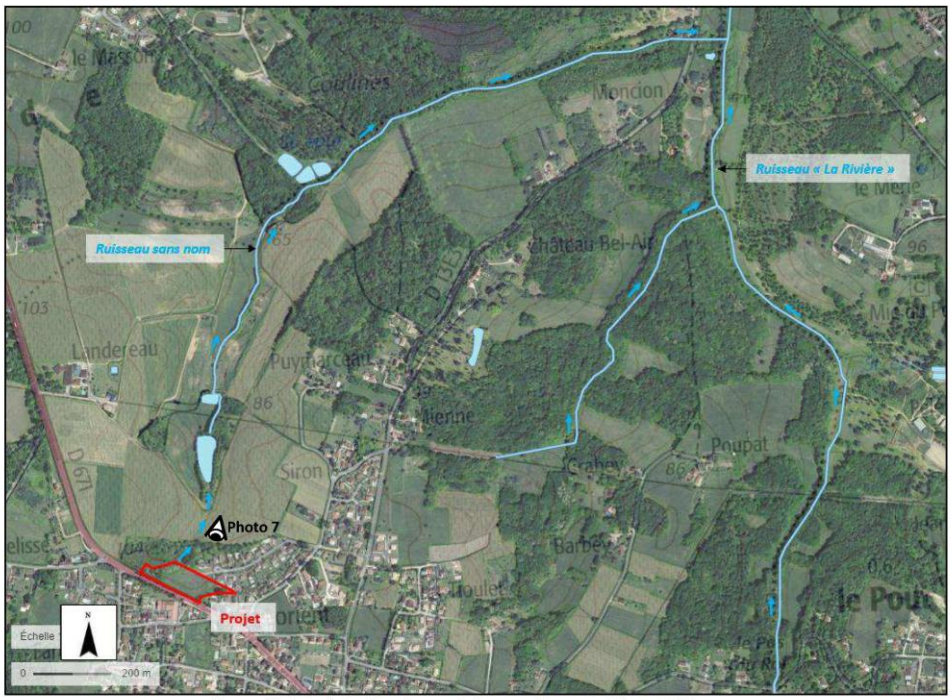


Figure 11 : Tracé du cheminement des eaux (source : Géoportail)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Photo 5 : Mare présente dans l'espace boisée du projet (cliché GESOLIA le 6 octobre 2021)

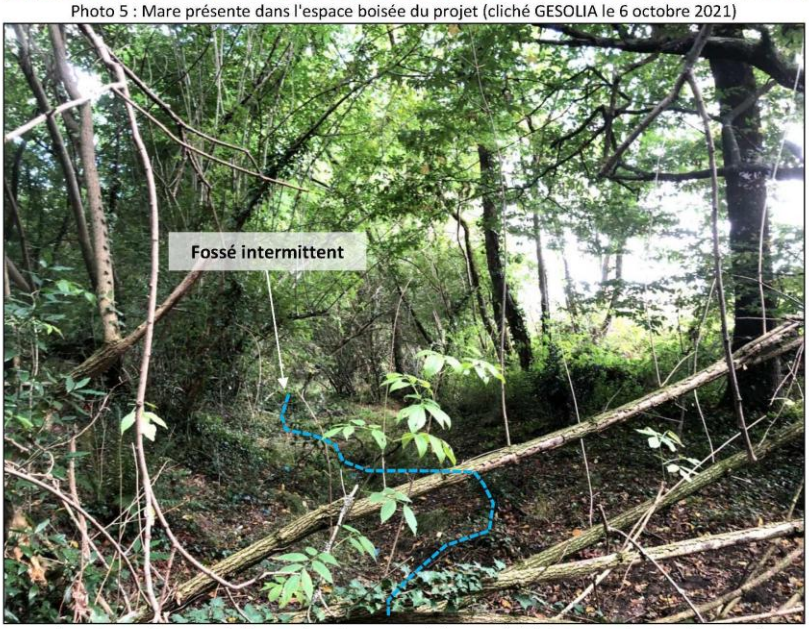


Photo 6 : Fossé au sein de l'espace boisé, en sortie de la mare (Cliché GESOLIA le 6 octobre 2021)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Photo 7 : Fossé acheminant les eaux pluviales jusqu'à l'étang présent au Nord (cliché GESOLIA le 19 octobre 2021)

⇨ **Le secteur du projet est doté d'un réseau hydrographique superficiel permettant une continuité hydraulique vers l'aval vers un exutoire fonctionnel, à savoir un ruisseau sans nom affluent du ruisseau « La Rivière ».**

Les eaux pluviales issues du terrain du projet sont :

- **infiltrées dans le terrain dans une moindre mesure,**
- **acheminées majoritairement par ce réseau hydrographique en direction d'un ruisseau sans nom.**

Le réseau hydrographique ainsi que les sols en place (dans une moindre mesure du fait de leur fraction argileuse) sont les exutoires actuels naturels fonctionnels des eaux de ruissellement du terrain étudié.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

3. Bassin versant concerné par le projet

Le contexte géologique, exposé ci-après, montre que le terrain est :

- Recouvert jusqu'à 4,00 m de profondeur/sol de matériaux plus ou moins argileux de mauvaise perméabilité,
- Favorable au ruissellement des eaux pluviales.

Il a été vu que le terrain était affecté d'une pente globale d'environ 5%, majoritairement orientée vers le Nord-Est du site.

A la vue de la carte IGN et des observations réalisées sur place, la parcelle du projet ne semble pas recueillir le ruissellement des eaux pluviales issues des parcelles amont.

En effet :

- Les eaux de ruissellement issues des parcelles au Sud-Est du projet (parcelles AC n° 247, 470, 954, 955, 867, 868 et 869) sont interceptées par des murets ou sous-bassement bétons et ne s'écoulent donc pas vers le terrain du projet.

- Les eaux de la RD 671, plus haute topographiquement, sont recueillies par un fossé longeant le projet (et compris dans l'emplacement réservé 1i du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais). Ces eaux pluviales ne transitent donc pas via le terrain du projet.

⇨ **Surface du bassin versant naturel du projet**
= surface du projet
= 1ha 29a 37ca

Le débit de ruissellement à l'état actuel, avant-projet, peut être estimé en appliquant la méthode dite rationnelle, formule tenant compte des caractéristiques du site :

- localisation géographique -> coefficients de Montana de la station MétéoFrance Bordeaux-Mérignac,
- pente du terrain,
- nature du sol,
- superficie du bassin versant du projet.

Ainsi, pour une pluie critique intense de 6h à 24h et de retour 20 ans, le débit de ruissellement, à l'état actuel, à l'échelle du projet et de son bassin versant est de l'ordre de 0,130 m³/s réparti sur 1ha 29a 37ca (cf. Annexe 3).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

4. Masse d'eau superficielle

a) Généralités

La directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 (directive 2000/60) vise à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale dans le domaine de l'eau. Elle définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen avec une perspective de développement durable.

La directive cadre sur l'eau (DCE) fixe des objectifs et des méthodes pour :

- la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines,
- atteindre le bon état écologique et chimique des eaux.

L'évaluation de l'état des masses d'eau prend en compte des paramètres différents (biologiques, chimiques ou quantitatifs) suivant qu'il s'agisse d'eaux de surface (douces, saumâtres ou salées) ou d'eaux souterraines.

Les eaux de ruissellement s'évacuent via un fossé intermittent présent dans l'espace boisée qui se rejetent dans une zone d'étalement des eaux pluviales puis vers un fossé intermittent présent plus au Nord.

Ce fossé achemine les eaux dans un étang, en tête d'un ruisseau sans nom. Le projet est situé à environ 420 m de linéaire hydrographique de ce ruisseau sans nom. Ce dernier n'est pas référencé comme une masse d'eau rivière d'après le SDAGE Adour-Garonne. Ce ruisseau est un affluent du ruisseau « La Rivière, non référencé comme masse d'eau rivière » mais affluent et compris dans le bassin versant du Gestas (= masse d'eau rivière d'après le SDAGE Adour-Garonne).

b) « Le Gestas de sa source à la Dordogne » - Masse d'eau rivière

Le projet est implanté au sein du bassin versant (rive gauche) du « Gestas », correspondant à une masse d'eau rivière (cf. Figure 12) selon le 2ème cycle de la Directive Cadre sur l'Eau (validé en comité de bassin le 1er décembre 2015 et fixé dans le SDAGE 2016-2021).

Le projet est implanté à environ 3,30 km (=distance à vol d'oiseau) à l'Ouest du « Gestas », à environ 1,6 km (= distance à vol d'oiseau) à l'Ouest du ruisseau « La Rivière » affluent rive gauche du « Gestas » et à environ 420 m d'un ruisseau sans nom, affluent rive gauche du ruisseau « La Rivière ». Le projet est donc concerné très indirectement par la masse d'eau rivière **« Le Gestas de sa source à la Dordogne » (FRFR557C).**

- Evaluation de l'état de la masse d'eau FRFR557C

Sur les 2 objectifs de bon état écologique et chimique à atteindre en 2015 pour la masse d'eau « Le Gestas de sa source à la Dordogne » qui avaient été fixés par le SDAGE Adour Garonne (2010-2015), seul le bon état chimique a pu être réalisé. Le nouvel objectif du bon état écologique est fixé à 2021 par le SDAGE (2016-2021).

L'état de la masse d'eau en 2020 au niveau de la station de mesure « Le Gestas à Saint Germain du Puch » (n°05027010) est en annexe 4. Il montre un état écologique médiocre avec comme paramètres déclassants :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- La biologie,
- L'indice Invertébrés Multimétriques (I2M2).

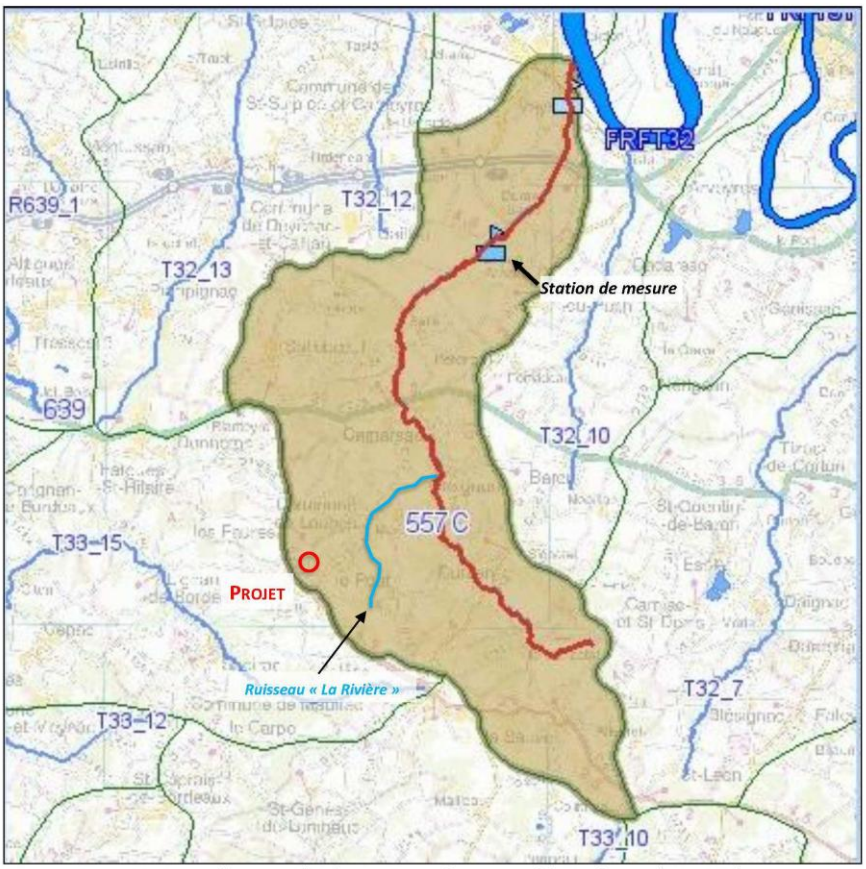


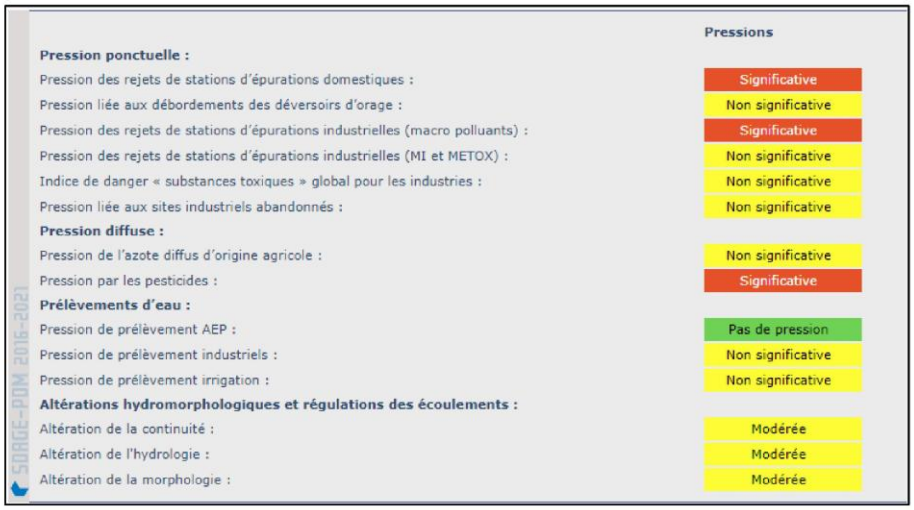
Figure 12 : Masse d'eau superficielle « Le Gestas de sa source à la Dordogne » (FRFR557C)
(Source : agence de l'eau Adour Garonne)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- Pressions de la masse d'eau FRFR557C (Etat des lieux 2013)

L'agence de l'eau Adour Garonne précise qu'il existe des pressions associées à cette masse d'eau :



	Pressions
Pression ponctuelle :	
Pression des rejets de stations d'épurations domestiques :	Significative
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage :	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) :	Significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) :	Non significative
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Non significative
Pression liée aux sites industriels abandonnés :	Non significative
Pression diffuse :	
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :	Non significative
Pression par les pesticides :	Significative
Prélèvements d'eau :	
Pression de prélèvement AEP :	Pas de pression
Pression de prélèvement industriels :	Non significative
Pression de prélèvement irrigation :	Non significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :	
Altération de la continuité :	Modérée
Altération de l'hydrologie :	Modérée
Altération de la morphologie :	Modérée

SDAGE-PDM 2016-2021

Les pressions principales s'appliquant sur cette masse d'eau sont :

- **Les rejets de stations d'épurations domestiques,**
- **Les rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants),**
- **Les pesticides.**

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

E. Géologie et pédologie

1. Géologie générale

Carte géologique relative au projet : n°827 « Pessac » de 1977 (cf. Figure 13).

La commune de Sadirac est implantée au sein des plateaux calcaires de l'Entre-Deux-Mers, en rive gauche de la Dordogne. Les plateaux calcaires sont surmontés par une couverture relativement importante d'alluvions quaternaires et n'apparaissent qu'au droit des flancs des coteaux et des vallées de ruisseaux entaillant le plateau.

Selon la carte géologique de la France du BRGM, le terrain du projet est implanté au droit des **alluvions anciennes** de la terrasse la plus ancienne (Pléistocène inférieur basal), cartographié **Fu-p, constituées de sables argileux et graviers.** Ces alluvions sont occultées par des colluvions issues des formations de versant, cartographiées **CF**, et constituées d'argiles sableuses et de limons argileux.

Figure 13 : Contexte général géologique - Extrait de la carte géologique de la France n°827 « Pessac » (source : Infoterre)

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Légende des terrains affleurants (du plus récent au plus ancien)

Quaternaire

En surface au droit du site →
- **CF** : Formations de versant - Limons argileux et argiles sableuses
- **Fu-p** : Formations fluviatiles – Terrasse très ancienne – Sables argileux et graviers

Tertiaire (substrat)
- **g2** : Oligocène moyen (Stampien) – Calcaire à Astéries

- **Substratum tertiaire**

Les roches du substratum tertiaire se sont mises en place au cours des allées et venues de la mer dans le Bassin aquitain.

Dans le secteur de Sadirac, le substratum tertiaire est composé principalement de calcaires de l'Oligocène supérieur et moyen, cartographié **g_2** et nommé **« Calcaire à Astéries »** (cf. Figure 13).

Ce calcaire est principalement observé au sein des vallées des ruisseaux entaillant les plateaux, tel que « La Rivière ». Il souvent recouvert par des colluvions (CF).

Le substratum tertiaire, occulté au droit du site, affleure à 730 m au Nord du projet, au droit du ruisseau sans nom, affluent du ruisseau « La Rivière ». D'après l'ouvrage BSS001ZMGW, le calcaire à Astéries (g2) n'a pas été atteint avant 17 m/sol.

- **Formations quaternaires**

La mise en place des terrasses fluviatiles est étroitement liée aux fluctuations climatiques caractérisées par l'alternance de périodes froides (glaciaires) et de périodes chaudes (interglaciaires).

Lors de la baisse du niveau de l'Océan, les rivières creusent leur lit, et lors de la remontée marine qui suit, elles le comblent de galets, de graviers, de sables et d'argiles. Le phénomène se reproduit à chaque oscillation climatique. Lorsqu'une partie du dépôt est conservée en bordure du cours d'eau, elle constitue une terrasse. La plus ancienne des terrasses est la plus élevée et les autres sont d'autant plus jeunes que leur altitude est plus faible.

Il peut exister d'autre part des pentes de raccordement entre les plateaux calcaires et les terrasses fluviatiles, formées par des colluvions de versants, notés CF.

2. Géologie spécifique du site

GESOLIA a réalisé les investigations suivantes au droit du site le 19 octobre 2021 (localisation -> cf. Figure ci-dessous) :

- **6 sondages à la tarière mécanique** noté S1 à S6 jusqu'à 4,00 m de profondeur ;
- **4 essais de perméabilité**, notés E1 à E4, réalisés au sein de sondages à la tarière mécanique.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

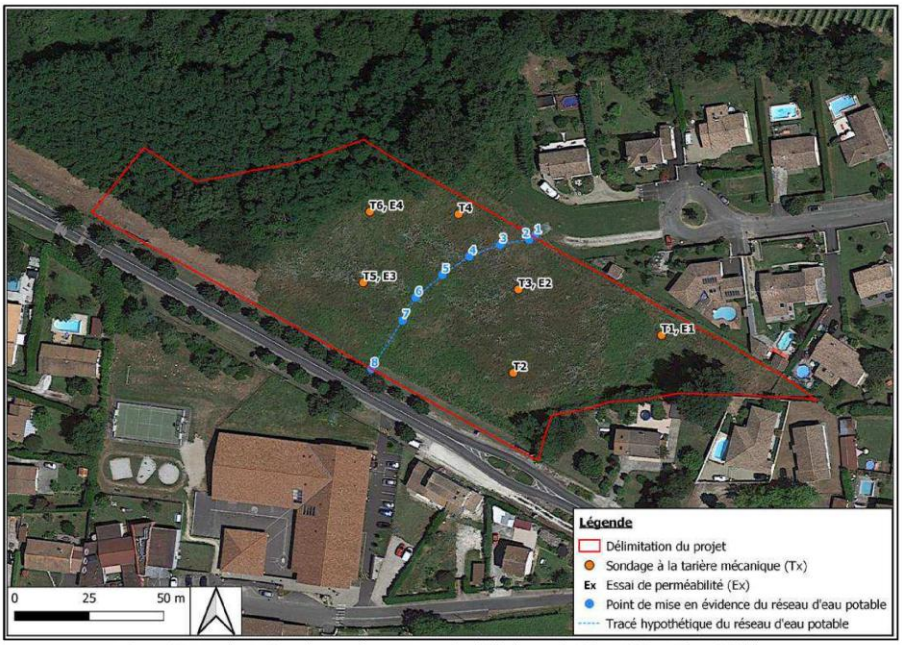


Figure 14 : Implantation des sondages et essais réalisés par GESOLIA (19 octobre 2021)

Les sondages et les essais ont été :

- ✓ Implantés au droit de l'ensemble du site en fonction du plan de composition fourni à la date des investigations et de l'accessibilité du site du fait de la végétation luxuriante ;
- ✓ Rebouchés et n'ont fait l'objet d'aucun équipement ;
- ✓ Nivelés en NGF et localisés grâce à un GPS (réseau Orphéon GNSS).

Les coordonnées et les cotes des sondages réalisés sont les suivantes, selon le référentiel « Lambert 93 CC45 » :

		Lambert 93 CC45		
Investigations		X	Y	Z (m_{NGF})
Sondages à la tarière mécanique dits « longs »	T1/E1	1432215,81	4182875,15	105,22
	T2	1432166,12	4182862,44	103,95
	T3/E2	1432167,81	4182890,37	102,16
	T4	1432147,71	4182915,81	100,79
	T5/E3	1432115,75	4182892,85	102,18
	T6/E4	1432117,98	4182916,47	101,29

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les 6 sondages réalisés à la tarière mécanique (dits sondages « longs ») ont permis à GESOLIA d'établir des coupes lithologiques, à partir de l'observation macroscopique des échantillons remontés au fur et à mesure de la réalisation des sondages (cf. Annexe 5).

Il ressort des coupes des tarières mécaniques T1 à T6, réalisées au droit du site jusqu'à 4,00 m/sol, les informations suivantes :

Au droit des sondages à la tarière mécanique T1 et T5 :

Profondeur (m/sol)	Faciès	
De 0,00 à 0,30 - 1,30 m/sol	**Argile limono-sableuse** marron foncé	
De 0,30 – 1,30 m/sol à 1,50 – 2,00 m/sol	**Argile compacte**, légèrement sableuse, marron Présence de graviers	
De 1,50 – 2,00 m/sol à 2,80 – 3,00 m/sol	**Argile compacte**, légèrement sableuse, ocre Présence de graviers	
-	Au droit de T1 (de 2,80 à 4,00 m/sol) **Argile sableuse** ocre Absence de graviers	Au droit de T5 (de 3,00 à 4,00 m/sol) **Sable moyen** légèrement argileux gris/ocre

Au droit des sondages à la tarière mécanique T2 à T4 et T6 :

Profondeur (m/sol)	Faciès
De 0,00 à 0,40 – 1,20 m/sol	**Sable argileux** marron foncé *Présence de quelques graviers au droit du sondage T3* *Traces ocre au droit de T3 à partir de 0,30 m/sol*
De 0,40 – 1,20 m/sol à 1,20 – 2,00 m/sol	**Argile sableuse** marrons avec graviers *Horizon absent au droit de T3 et T6* *Présence de traces ocre au droit de T4 à partir de 0,40 m/sol*
De 1,10 – 2,00 m/sol à 2,00 – 3,50 m/sol	**Sable argileux**, ocre ou bariolé gris/ocre avec graviers
De 2,00 – 3,50 m/sol à 4,00 m/sol	**Sable moyen à grossiers argileux,** ocre ou bariolé gris/ocre - Humide

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

F. Hydrogéologie

1. Ressources en eaux destinées à la consommation humaine (EDCH)

Selon la cartographie interactive Cart'Eaux de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, consulté le 6 décembre 2021, un seul captage destiné à la consommation humaine (EDCH) est présent dans un périmètre de 3km autour du projet (cf. Figure 15):

Captage / Code BSS	Profondeur	Nappe captée	Distance au projet
LE STADE / BSS001ZPED	77,0 m	Calcaires à Astéries	2,6 km au Sud-Est

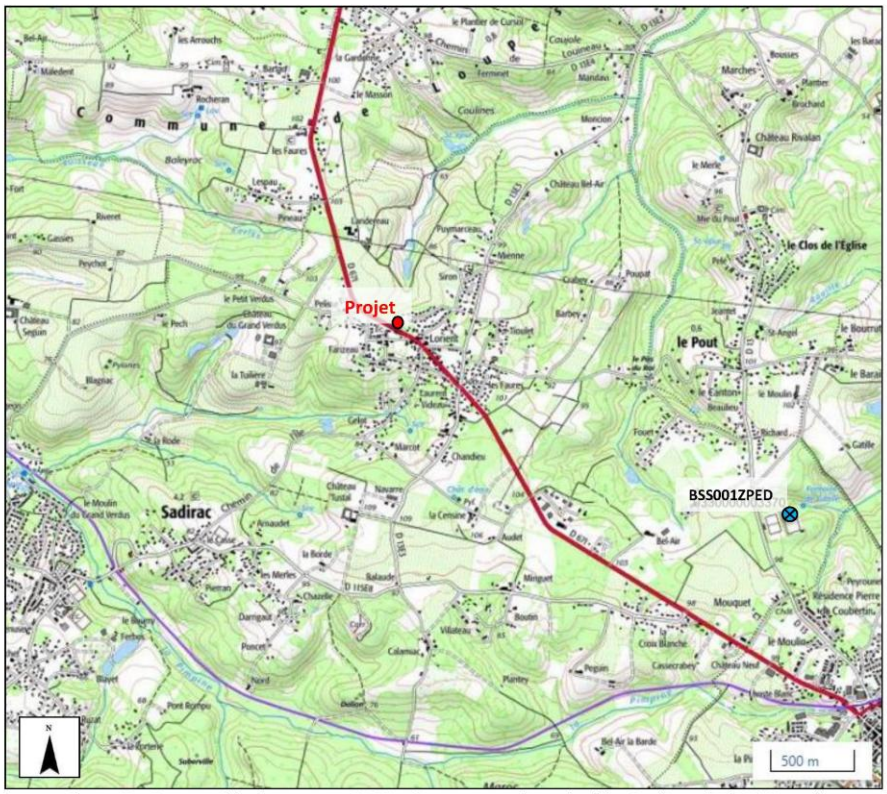


Figure 15 : Cartographie des captages EDCH présents autour du projet (Site Cart'Eaux de l'ARS Nouvelle-Aquitaine)

Le projet est en dehors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2. Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

Selon l'arrêté préfectoral n°E2005/14 du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les Zones de Répartition des Eaux sur le département de la Gironde, il s'avère que la commune de Sadirac se situe au sein d'une zone de répartition des eaux au titre de :

L'Aquifère « Oligocène Entre Deux Mers »,

avec une cote de référence de + 60 m_{NGF}.

Le terrain objet du projet est à une cote comprise entre +99,99 m_{NGF} et +106,25 m_{NGF}, soit à une altimétrie plus haute que la cote de référence.

Au droit du projet, il a été observé des matériaux argileux et argilo-sableux jusqu'à 4,00m/sol. D'après la coupe géologique établie au droit du forage BSS001ZMGW, le calcaire a été atteint à partir de 17 m/sol.

De ce fait, le projet ne sera pas en interaction directe avec l'aquifère de l'Oligocène Entre Deux Mers : il n'est donc pas concerné par la ZRE.

3. Hydrogéologie générale sur la commune

- **Nappe des Argiles à graviers de l'Entre-Deux-Mers (Fu-p)**

Les alluvions du Quaternaire ancien (Fu, Fu-p), souvent désignées « Argiles à graviers », présentent les caractéristiques suivantes :

- Un aquifère aux caractéristiques hydrogéologiques médiocres ;
- Une épaisseur de plusieurs mètres au droit du projet ;
- Les débits pompés sont généralement faibles et conviennent à des usages domestiques (de l'ordre de 2 m^3/jour) ;
- Une nappe perchée très liée à la topographie avec des variations inter-saisonnières relativement importante (de l'ordre de 5m), d'où la présence de source de déversement à l'Ouest du projet (cf. Figure 13).

Cette nappe est d'ailleurs captée par l'ouvrage BSS001ZMDJ (cf. Figure 13), des niveaux ont été mesurés au droit de cet ouvrage à :

- 9,85 m/sol en avril 1962,
- 10,65 m /sol en novembre 1966.

- **Nappe semi-profonde de l'Oligocène (g2b)**

L'aquifère Oligocène est contenu dans la formation carbonatée du Calcaire à Astéries. Cette nappe ne peut fournir que des débits très variables malgré son importante porosité, car de multiples vallées la morcellent, établissant un drainage par de nombreuses sources. Lorsqu'il affleure, le réservoir manque souvent de protection au toit, les conduits karstiques superficiels recevant souvent des dépôts d'ordures sauvages.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

4. Hydrogéologie spécifique du projet

a) Cartographie du risque de remontée de nappe (BRGM)

Sur son site Internet www.infoterre.brgm.fr, le BRGM diffuse des cartographies à l'échelle du territoire national sur les zones sensibles aux remontées de nappes (=phréatiques).

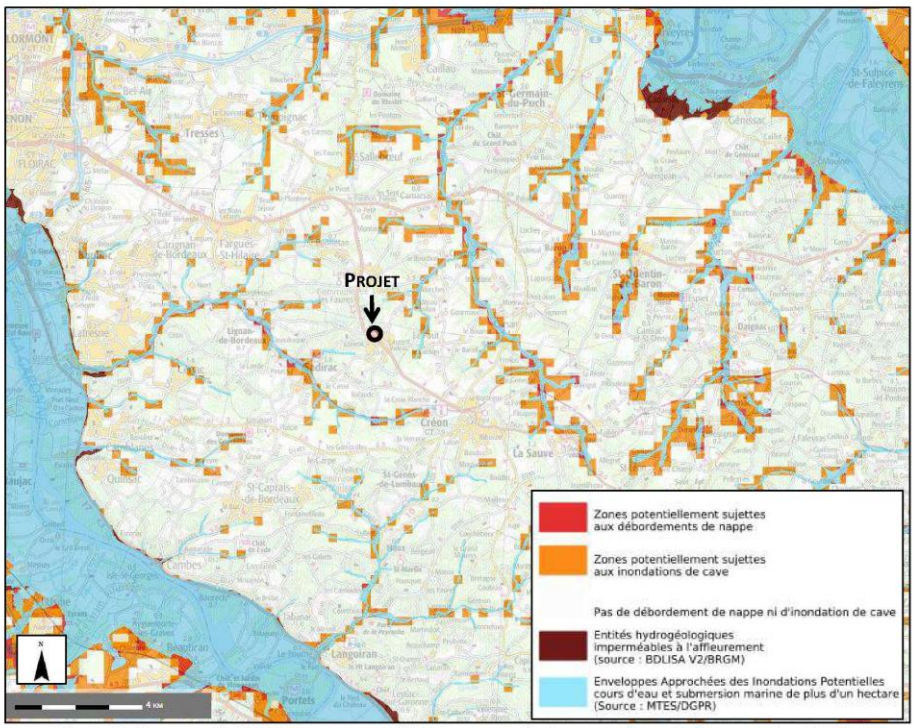


Figure 16 : Cartographie BRGM des zones sensibles aux remontée de nappes (consultation novembre 2021)

Si l'on prend en compte les informations découlant du site du BRGM www.infoterre.brgm.fr, **le site du projet est implanté au droit d'une zone non sujettes aux débordements de nappes et aux inondations de caves** (cf. Figure 16).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

b) *Perméabilité*

Lors des reconnaissances du 19 octobre 2021, GESOLIA a réalisé 4 essais de perméabilité au droit de certaines tarières mécaniques au sein des matériaux rencontrés (localisation des essais -> cf. Figure 14). Les résultats sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Essai	Sondage à proximité	Profondeur du test m/sol	Matériaux testés	Coefficient K de perméabilité
E1	T1	0,90 m	Argile compacte légèrement sableuse	$4{,}46.10^{-7}$ m/s
E3	T5	1,40 m	Argile sableuse avec graviers	$6{,}73.10^{-7}$ m/s
E2	T3	0,95 m	Sable argileux avec graviers	$8{,}15.10^{-7}$ m/s
E4	T6	1,50 m	Sable argileux avec graviers	$6{,}05.10^{-7}$ m/s

➔ Les résultats des essais montrent que :

- Les matériaux argilo-sableux et sablo-argileux observés au droit du site (jusqu'à 4,00 m/sol), sont dotés d'une mauvaise perméabilité ($4{,}46.10^{-7} < K < 8{,}15.10^{-7}$ m/s).

Les eaux pluviales d'infiltrent mal au sein de ces formations.

c) *Observations in-situ*

- **Investigations du 19 octobre 2021**

Aucune arrivée d'eau, ni nappe d'eau superficielle n'a été observée au droit des sondages T1 à T6 lors des investigations du 19 octobre 2021, dans la tranche de profondeur investiguée (jusqu'à 4,00 m/sol).

Certains horizons sableux sont légèrement humides entre 2,00 – 3,50 et 4,00 m/sol, cette humidité peut témoigner de la présence de venue d'eau en période hivernale. Cette humidité est potentiellement en lien avec la présence d'eau permanente au droit de la mare présente dans la zone boisée.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

G. Patrimoine naturel

1. Réseau Natura 2000 – ZNIEFF - ZICO

Selon les informations diffusées par le site Internet de la DREAL Aquitaine, le projet n'est implanté au sein d'aucun zonage du réseau Natura 2000, ZNIEFF et ZICO (cf. Figure 17).

Les zonages les plus proches du site sont les suivants :

- **Natura 2000 :**

FR7200804 « Réseau hydrographique de la Pimpine » - Directive habitat → 1,2 km au Nord-Ouest du projet

FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas » - Directive habitat → 3,1 km à l'Est du projet

- **ZNIEFF 2 :**

n° 720002389 « Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés » → 615 m au Nord-Ouest du projet

N°720015764 « Vallée du Gestas » → 700 m à l'Est du projet

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

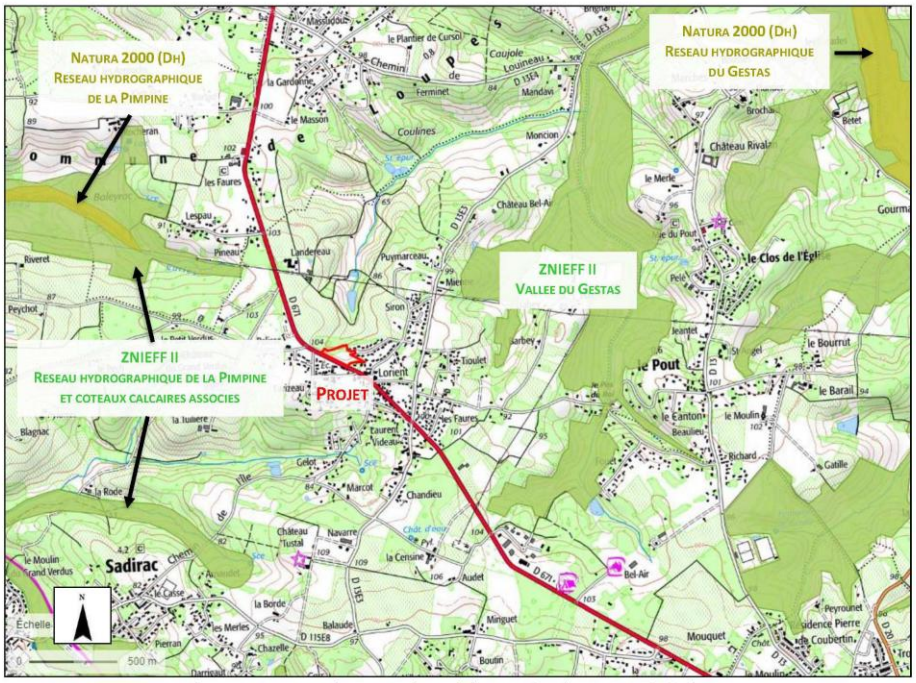


Figure 17 : Zonage des protections réglementaires (DREAL Aquitaine)

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2. Zone humide

a) Cartographie EPIDOR – 2012

L'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a réalisé une cartographie des zones humides sur la commune de Sadirac. Cette cartographie est le fruit de plusieurs études réalisées par EPIDOR. Cette cartographie délimite et caractérise les zones humides de superficie supérieure à 1 ha et de largeur supérieure à 25 m.

Elle recense et localise les zones humides fonctionnelles qui sont aisément reconnaissables. Elle recense aussi les zones humides qui ont été transformées (drainage, aménagement), et dont les caractéristiques n'apparaissent plus de façon évidente, mais qui pourraient retrouver leurs fonctionnalités.

Une partie de la commune de Sadirac appartient au bassin de la Dordogne.

⇨ **Au regard de cette cartographie EPIDOR, aucune zone humide n'a été cartographiée sur la zone inventoriée de la commune de Sadirac.**

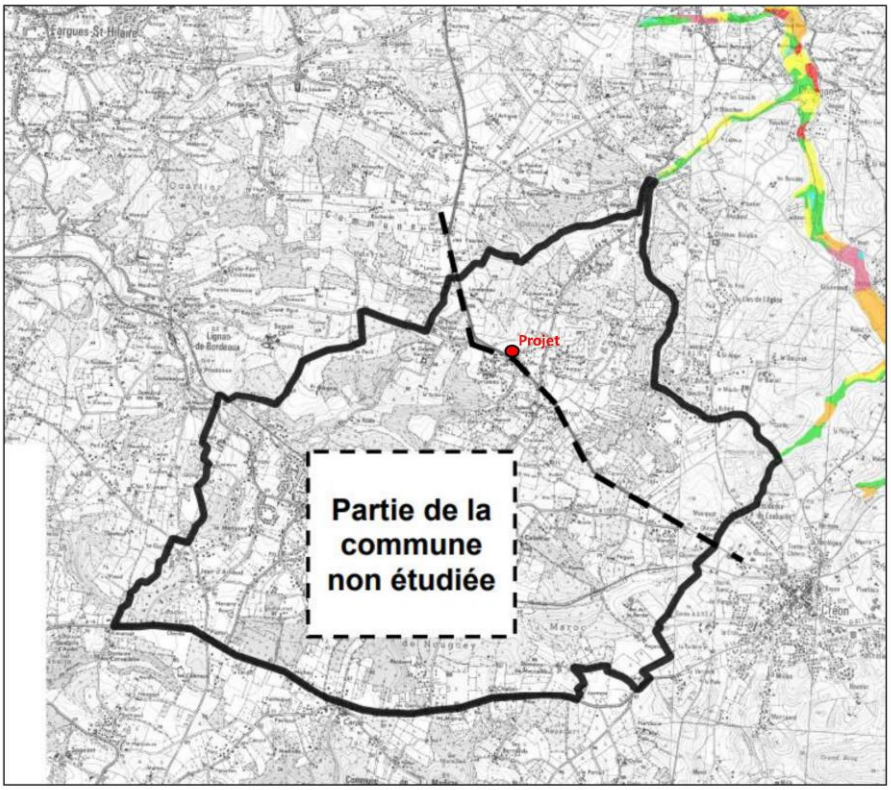


Figure 18 : Cartographie EPIDOR des zones humides

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

b) Cartographie du SAGE « Vallée de la Garonne »

Le SAGE « Vallée de la Garonne » a réalisé une cartographie des zones humides sur son périmètre (cf. Figure 19). Une partie de la commune de Sadirac appartient au bassin de la Garonne.

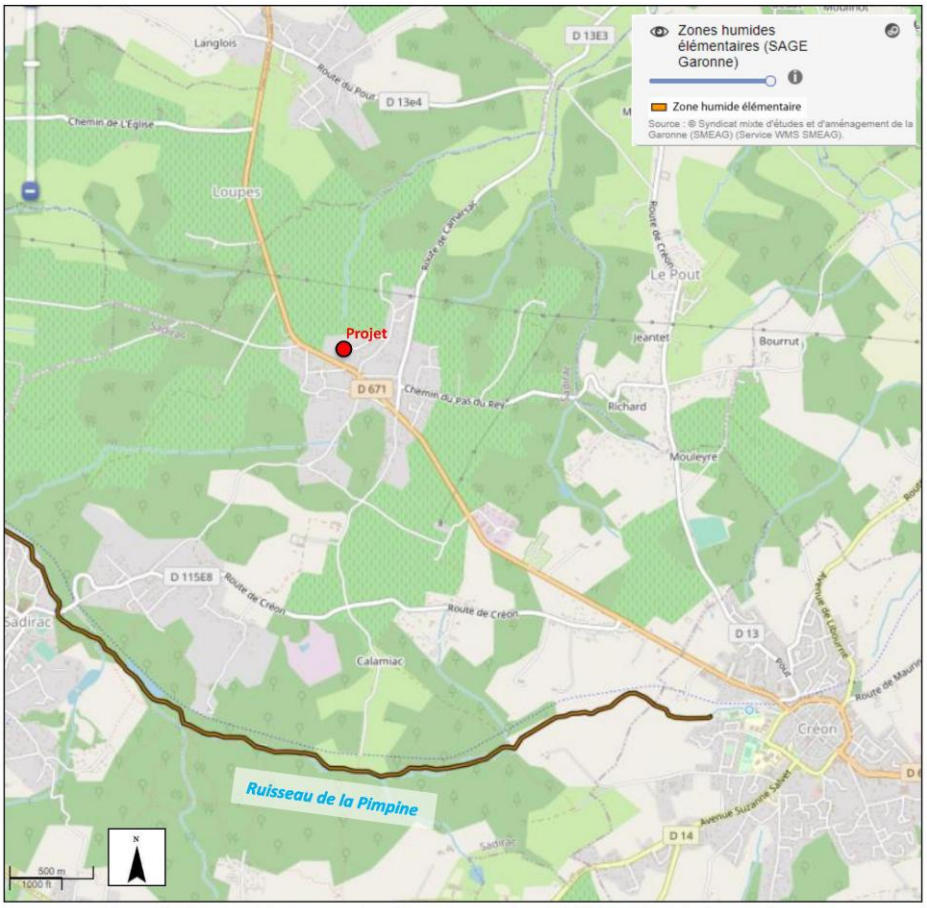


Figure 19 : Cartographie des zones humides présentes dans le SAGE "Vallée de la Garonne"

Au regard de cette cartographie, la commune de Sadirac et notamment le terrain du projet ne sont pas concernés par une zone humide élémentaire. La zone humide recensée concerne le lit et berge du ruisseau « La Pimpine ».

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

c) *Observations in-situ*

Pour caractériser et délimiter les zones humides au sens de l'article L.211-1 du CE, la référence réglementaire en vigueur actuellement est la Loi portant création de l'Office français de la biodiversité, qui vient de paraître au JO (26/07/2019) ; celle-ci reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un « ou » qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique.

Extrait de l'article L211-1 (I.1°)

*« on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, **quand elle existe**, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »*

❖ **Critère « végétation »**

Le bureau d'études BKM Environnement a été sollicité pour réaliser une étude zone humide selon le critère floristique (cf. Annexe 6).

Cette étude permet le diagnostic de zone humide définie, selon le critère relatif à la végétation, au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement définissant les zones humides.

Pour cette étude, BKM Environnement a appliqué le protocole de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Le diagnostic zone humide, selon le critère végétation, a été réalisé par le cabinet BKM Environnement, le 6 octobre 2021.

Extrait de l'étude Zone Humide réalisée par BKM Environnement (page 4)

« Des relevés de végétation ont été effectués en plusieurs points de chaque secteur du site, chaque relevé concernant un secteur homogène du point de vue physionomique, écologique et floristique.

Sur chacune des placettes de relevé, l'examen de la végétation vise à vérifier si celle-ci est caractérisée par des espèces dominantes indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste du 2.1.2 de l'arrêté.

Les relevés visent à recenser les espèces les plus recouvrantes dans chaque strate de végétation (strate arborée, strate arbustive, strate herbacées), afin de déterminer les espèces dominantes dans la placette, toutes strates confondues. Les espèces moins recouvrantes sont ici notées quand elles sont indicatrices du milieu.

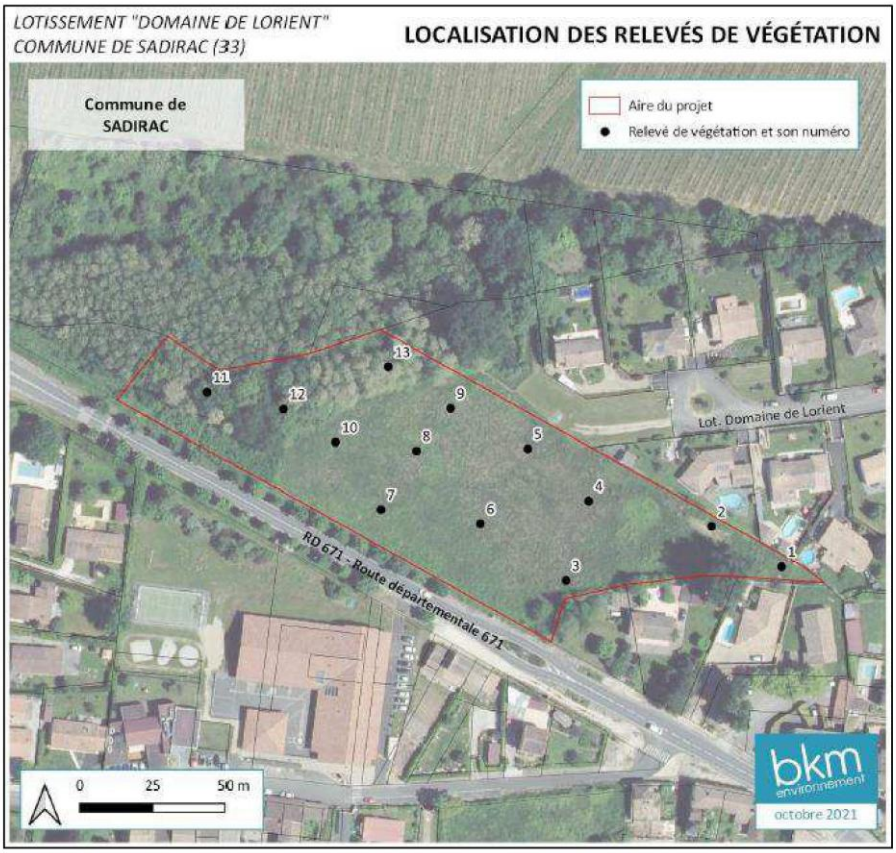
Si, dans le relevé examiné, au moins la moitié des espèces dominantes est constituée d'espèces hygrophiles, alors la zone est considérée comme humide.

13 relevés de végétation ont été réalisés le 6 octobre 2021. La période était encore propice pour déterminer la plupart des espèces végétales présentes.

La végétation de l'ensemble de l'aire du projet est considérée comme spontanée. »

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Il a été observé deux types d'habitat au droit du site :

- Prairie de fauche non exploitée (10 relevés) ;
- Bois de robiniers (3 relevés).

Aucun des 13 relevés ne diagnostique de la zone humide selon le critère végétation.

Extrait de l'étude Zone Humide réalisée par BKM Environnement (page 22) :

« L'étude montre que la totalité de la zone étudiée peut être considérée comme zone non humide selon le critère végétation. »

- **Critère « pédologique »**

Afin de voir la présence ou non d'une zone humide, les conditions pédologiques nécessaires définies par l'arrêté du 1er octobre 2009 pour ce type de solum sont :

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1- « Traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur

-> classe d'hydromorphie GEPPA = V a, b, c, et d

Ou

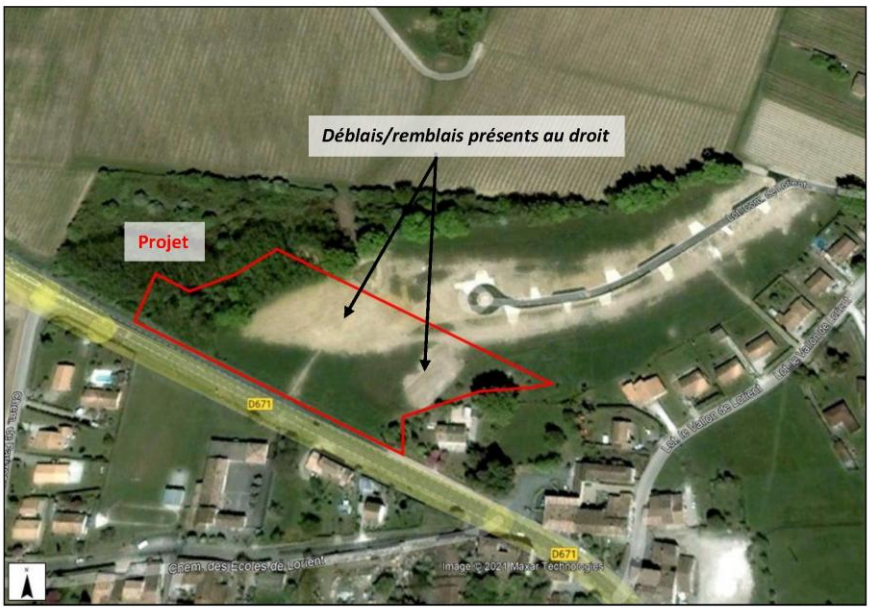
2 -Traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et présence d'un horizon réductique de profondeur (entre 80 et 120 cm)

-> classe d'hydromorphie GEPPA = IV d »

L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traits appelés « traits d'hydromorphie ». Les sols de zones humides se caractérisent généralement ainsi par la présence d'un ou de plusieurs traits d'hydromorphie.

- **Bibliographie et investigation du 19 octobre 2021**

D'après les vues aériennes antérieures au projet et notamment celle datant de 2002 (cf. figure ci-après), des déblais/remblais ont été effectués sur le site lors des travaux du lotissement présent à l'Est du site, du bassin de récupération des eaux pluviales et de la mise en place des réseaux d'eau potable et eaux usées.



Ces déblais/remblais rendent impossible l'interprétation des profondeurs d'apparition des traces rédoxiques. En effet, les horizons plus profonds ont pu être mis en surface. La profondeur des traits d'hydromorphie a été modifiée par ces remaniements et ne peut être utilisée ici comme marqueur de l'engorgement des sols (déterminant la présence de zones humides).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le diagnostic par critère pédologique ne semble donc pas pertinent.

❖ **Conditions hydrogéomorphologiques**

Par conséquent, une expertise des conditions hydrogéomorphologiques du site permettra d'apprécier la saturation prolongée de l'eau dans les 50 premiers centimètres de sol.

- *Perméabilité*

Les essais de perméabilité réalisés par GESOLIA le 19 octobre 2021 montrent que les matériaux testés au droit du terrain sont dotés d'une mauvaise perméabilité ($4{,}46.10^{-7} < K < 8{,}15.10^{-7}$ m/s). Les eaux pluviales s'infiltrent très mal au sein de ces matériaux.

- *Topographie*

Le terrain est affecté d'une pente globale de l'ordre de 5 % avec une pente majoritairement orientée vers le Nord-Est du site. La pente principale est orientée du coin Est du site vers le Nord-Est et une pente secondaire est orientée du Sud-Ouest vers le Nord-Est du site.

Du fait :
- De la mauvaise perméabilité des horizons rencontrés,
- De la pente du terrain non négligeable,
- De la végétation ne faisant pas obstacle à l'écoulement.

⇨ Les eaux pluviales issues du terrain sont principalement évacuées par ruissellement jusqu'au point bas au Nord-Est du site et vers le fossé présent dans l'espace boisé. La part d'infiltration dans les sols est minime dès la surface. Il n'y a pas d'imprégnation durable du sol par les eaux pluviales.

• **Observations**

Lors des visites du site (les 6, 14 et 19 octobre 2021), GESOLIA a observé :
- L'absence de stagnation d'eau en surface,
- L'absence d'arrivée d'eau ou de nappe superficielle au droit des sondages jusqu'à 4,00 m de profondeur (le 19 octobre 2021).

L'ensemble de ces observations (perméabilité, topographie, hydrogéologie) présentant les conditions hydrogéomorphologiques du site, montrent l'absence de saturation prolongée de l'eau dans les 50 premiers centimètres de sols.

GESOLIA n'a pas diagnostiqué, le 19 octobre 2021, selon les conditions hydrogéomorphologiques, au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1er octobre 2009 définissant les zones humides, de zones humides au droit du site.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

H. Synthèse de l'état initial et principaux enjeux

Après l'examen :

- général du secteur du site, réalisé ci-avant à partir d'une compilation des informations extraites de la bibliographie,
- spécifique du site, réalisé ci-avant à partir d'une reconnaissance ponctuelle dans l'espace et dans le temps (menée le 19 octobre 2021),

il peut être fait un tableau synthétisant l'état initial de l'environnement. Il présente les principaux enjeux pour les différentes thématiques.

Le niveau d'enjeu est évalué par couleur :

Négligeable	Faible	Modéré	Fort	Très fort

THEMATIQUES		ETAT INITIAL	ENJEUX
TOPOGRAPHIE		Le terrain est affecté d'une pente globale : • De l'ordre de 5 %, • Orientée globalement vers le Nord-Est,	/
RESSOURCES	HYDROLOGIE	Le projet est implanté en tête du bassin versant d'un ruisseau sans nom (à environ 420 m linéaire hydrographique), affluent rive gauche du ruisseau « La Rivière », situé à environ 2,3 km (linéaire hydrographique) du projet. Le ruisseau « La Rivière » est un affluent du ruisseau « Le Gestas » (= masse d'eau rivière) qui coule à 3,8 km du projet.	Préserver la qualité du réseau hydrographique (notamment de la masse d'eau rivière).
		Les eaux pluviales issues du terrain du projet : - sont infiltrées dans le terrain dans une moindre mesure, - ruissellent selon la pente : ✓ majoritairement en direction du Nord-Est vers un fossé, présent dans l'espace boisé, acheminant les eaux vers un ruisseau sans nom, affluent du ruisseau « La Rivière » Le réseau hydrographique (fossés et le ruisseau sans nom) ainsi que les sols en place (dans une moindre mesure du fait de leur fraction argileuse) sont les exutoires actuels naturels fonctionnels des eaux de ruissellement du terrain étudié.	Conservation de la collecte des EP par le réseau hydrographique (réseau de fossés et ruisseau sans nom). Maintien des phénomènes actuels naturels. Prise en compte du bassin versant amont.
		Le projet est implanté en amont hydraulique de la plaine alluviale de la Dordogne (environ 16 km en aval).	Maîtrise des débits artificiels engendrés par le projet.
RESSOURCES	HYDROGEOLOGIE	Il n'a pas été observé d'arrivée d'eau, ni de nappe superficielle, au droit des sondages T1 à T6 au moment de notre intervention, le 19 octobre 2021, dans la tranche de profondeur testée (jusqu'à 4,00 m/sol). Les matériaux argileux	/

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

THEMATIQUES		ETAT INITIAL	ENJEUX
		observés au droit du site jusqu'à 4,00 m/sol ne représentent pas un bon réservoir.	
	ZONAGE	Le projet est en dehors de tout périmètre de protection d'un quelconque captage EDCH. Le projet ne sera pas en interaction directe avec l'aquifère de l'Oligocène Entre Deux Mers (=ZRE).	/
PATRIMOINE NATUREL		Le projet est situé en amont hydrographique des sites Natura 2 000, ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2.	Préserver la qualité du réseau hydrographique.
ZONE HUMIDE		BKM et GESOLIA n'ont pas diagnostiqué, en octobre 2021, selon des observations floristiques et selon le critère « conditions hydrogéomorphologiques », au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1er octobre 2009 définissant les zones humides, de zones humides au droit du site du projet.	/

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

VI. DESCRIPTION DU PROJET ET AMENAGEMENTS PROJETES

A. Composition du projet

La société « AXANTIM » projette **l'aménagement d'un lotissement au droit d'un terrain d'une superficie totale apparente de 1ha 29a 37ca**, desservi au Nord par la voirie du lotissement « Domaine de Lorient », et implanté sur la commune de Sadirac (33).

La dénomination de ce projet est : Lotissement « Les Portes de Lorient ».

Le projet sera réalisé en 1 seule tranche et portera sur la totalité de l'emprise du terrain.

Ce projet de lotissement consiste en l'aménagement de :

- 1 voirie interne de desserte avec des accès aux lots ;
- 16 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation ;
- Des espaces verts communs ;
- Des places de parkings.

Les lots auront une surface minimale de 280 m² et maximum de 610 m².

Le plan de composition et le programme des travaux, élaborés en concertation avec la mairie et en s'appuyant sur le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais (cf. Figure 3), sont en annexe 7 et 8.

Ce plan de composition est articulé autour d'une voie principale qui sera en double sens avec un ilot central giratoire à sens unique qui permettra d'apaiser la circulation et de sécuriser les déplacements doux. L'accès se fera au niveau de la voirie existant du lotissement « Domaine de Lorient ».

Tous les lots seront accessibles depuis la voie nouvelle du lotissement.

La répartition des superficies du projet se fait comme suit :

Désignation	Surfaces
Voiries, parkings, accès	1 330 m²
Trottoirs revêtus	380 m²
Toitures (120 m²/lot)	1 920 m²
Espace boisé	1 753 m²
Espaces verts communs et pelouses des lots	7 214 m²
Bassin de rétention du lotissement « Domaine de Lorient »	340 m²
TOTAL	**12 937 m²**

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- **Voie nouvelle**

La desserte des lots se fera par l'intermédiaire d'une voie principale interne au lotissement à double sens de circulation avec un ilot central giratoire à sens unique qui permettra d'apaiser la circulation.

L'accès se fera au niveau de la voirie existante du lotissement « Domaine de Lorient ».

La voie nouvelle, à double sens de circulation et monopente de chaussée, présentera une emprise globale de 8,00 m minimum comprenant :

- Une chaussée de 5,00 m de large,
- Des trottoirs de part et d'autre de la chaussée permettant un cheminement de 1,50 m de large.

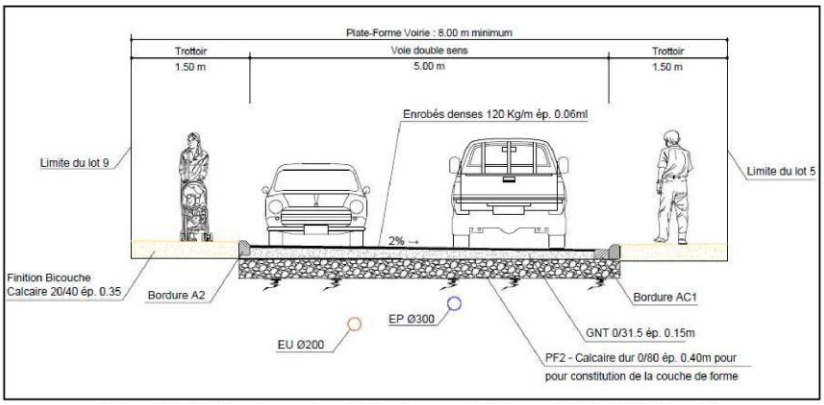


Figure 20 : Profil en travers type de la voie nouvelle (Source : Cabinet VRD Consult)

Au total 10 places de stationnement, libre d'accès, seront mises en place en 3 endroits dont 5 places aux normes PMR.

- **Volet paysager**

Les futurs espaces verts de l'opération recevront un traitement paysager adapté aux aménagements qui y seront réalisés et dont les essences seront principalement locales et endémiques.

Les plantations qui seront réalisées sur les espaces communs seront essentiellement arbustives et disposées le long de la futur voie et des stationnements afin de structurer ce nouvel axe à créer.

Une bande tampon de 10 m minimum sera créée au Nord du site et organisée sous la forme d'espaces libres afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. Les arbres à hautes tiges existants seront conservés

La partie boisée présente à l'angle Nord-Est du projet sera préservée et maintenue en l'état en constituant un espaces vert commun de l'opération.

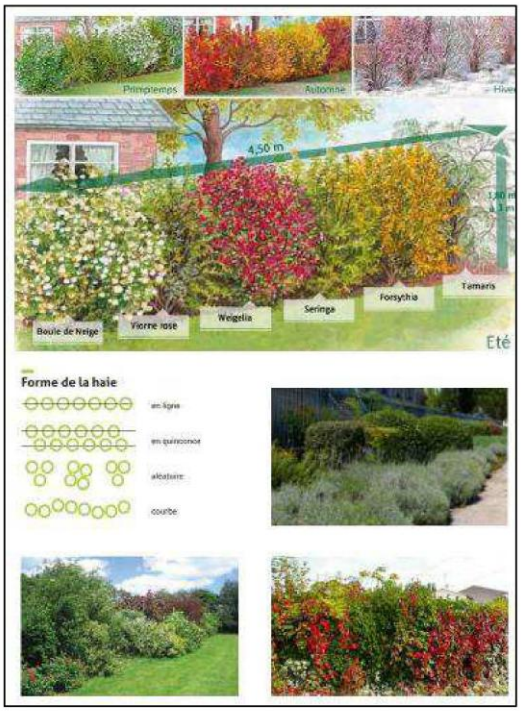
Le recul de 25 m entre la RD 671 et les futures constructions sera végétalisé par la plantation d'une haie épaisse d'essences locales (à la charge de l'acquéreur).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

La création d'une haie champêtre modulant l'espace, délimitant des zones plus ou moins vastes et orientant le champ de vision est recherchée. Une haie composée d'essences locales diversifiées mettra en valeur la spécificité du terroir et changera d'aspect au rythme des saisons. Les haies champêtres, en tant que zone tampon, sont un refuge pour la flore et la faune du territoire et protègent du vent tout en limitant les effets du ruissellement des eaux de pluie ce qui permet aussi de protéger les habitations. Les haies composées d'une même essence végétale sont proscrites.

Exemple de haies :



- **Bassin de rétention existant du lotissement « Domaine de Lorient »**

Afin de respecter les dispositions de l'OAP du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais, la parcelle AC n°880 a été prise en compte dans la délimitation du projet.

Le bassin de rétention existant qui constitue l'ouvrage de gestion des eaux pluviales du lotissement « Domaine de Lorient » sera maintenu en l'état et sa gestion reste à la charge de l'A.S.L du lotissement « Domaine de Lorient ». Aucun rejet d'eaux pluviales n'aura lieu au droit de ce bassin.

Le reste de la parcelle AC 880 sera laissé en espaces vert.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

B. Assainissement des eaux usées issues du projet

Il ne sera pas prévu d'assainissement autonome au sein du lotissement.

Le collecteur des eaux usées interne au lotissement sera de type séparatif. Le plan d'assainissement des eaux usées est en annexe 9.

La commune de Sadirac est le gestionnaire du réseau eaux usées.

- **Au droit du projet**

Il existe actuellement un poste de refoulement d'eaux usées ainsi que la canalisation de refoulement associée au droit du terrain. Cette canalisation traverse le terrain du Nord au Sud, pour rejoindre la route départementale (cf. Figure 14).

Le nouveau réseau d'assainissement d'eaux usées interne comprendra une canalisation principale gravitaire de diamètre 200 mm et des antennes de diamètre 160 mm, qui aboutira au poste de refoulement existant.

A chaque changement de direction de la canalisation principale, un regard de visite en diamètre 800 mm sera mis en place pour la visite et l'entretien du réseau.

- **En aval du projet**

Les eaux usées issues du projet seront donc envoyées au réseau collectif existant au niveau de la route départementale RD 671. Selon les informations de l'Agence de l'eau (Adour-Garonne), ce réseau achemine les effluents à la station d'épuration (STEP) dite de « SADIRAC 2 », implantée à environ 2,35 km à l'Ouest du projet (cf. Figure 21) et gérée par la commune de Sadirac.

Le milieu récepteur du point de rejet de la STEP est le cours d'eau « La Pimpine ».

Cette STEP a été mise en service le 13 janvier 2009. Elle collecte 100% de la commune de Sadirac et a une capacité nominale de 4 000 EH.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

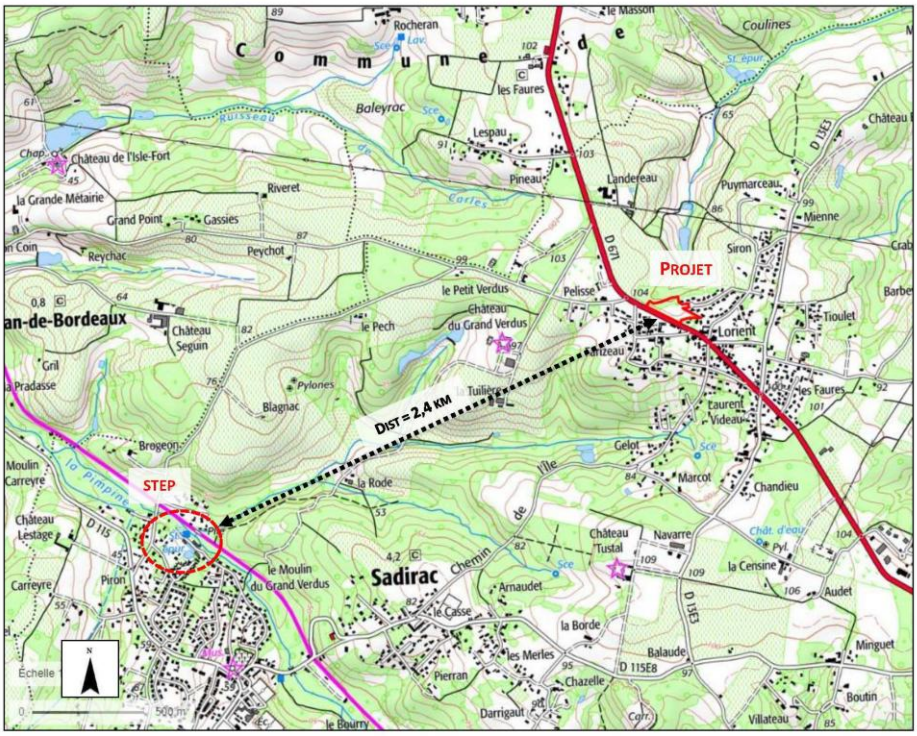


Figure 21 : Localisation de la STEP collectant les eaux usées issues du projet

Au regard de la synthèse de l'année d'activité 2019, diffusée par l'Agence de l'Eau, cette station traite, en volume, 72 % de sa capacité nominale en volume et présente un bon niveau de traitement pour les paramètres de DBO5, DCO et MES :

Année d'activité 2019 - Possibilité de déversement par temps de pluie

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	429 m3/j	72 %			455 m3/j	
DBO5	115 Kg/j	48 %	303 mg/l	98 %	1,8 Kg/j	4,1 mg/l
DCO	252 Kg/j	52 %	652 mg/l	93 %	18 Kg/j	40 mg/l
MES	139 Kg/j		344 mg/l	95 %	6,5 Kg/j	14 mg/l
NGL	32 Kg/j		79 mg/l	81 %	6,0 Kg/j	13 mg/l
NTK	32 Kg/j		79 mg/l	98 %	0,8 Kg/j	1,8 mg/l
PT	3,4 Kg/j		8,4 mg/l	82 %	0,6 Kg/j	1,3 mg/l

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

⇨ Ceci permet donc une collecte supplémentaire du lotissement « Les Portes de Lorient ». L'autorisation de raccordement sera délivrée par la mairie de Sadirac à l'instruction du permis d'aménager.

C. Assainissement des eaux pluviales issues du projet

1. Principe

Au regard des caractéristiques précisées dans l'état initial du site, il apparaît possible de gérer les eaux pluviales, issues des surfaces imperméabilisées du projet, selon le principe suivant :

- **Collecte des effluents ;**
- **Stockage des effluents au droit de la parcelle ;**
- **Evacuation par rejet régulé vers un exutoire fonctionnel.**

Le rejet par infiltration in-situ n'est pas pertinent du fait de la mauvaise perméabilité des matériaux observés au droit du site (jusqu'à 4,00 m/sol).

La gestion des eaux pluviales du projet a été conçue pour une pluie de retour **20 ans** afin d'être en accord avec le SAGE « Vallée de la Garonne » et de prendre en compte la position du projet en amont topographique d'un réseau hydrographique.

Ainsi, la gestion des eaux pluviales du projet a été pensée selon les caractéristiques actuelles du terrain et intègre le réseau superficiel hydrologique à l'assainissement du lotissement, comme cela se passe actuellement naturellement.

Le plan d'assainissement des eaux pluviales est en annexe 9.

Les modalités de gestion des eaux pluviales seront intégrées aux statuts de l'ASL et aux actes notariés afin d'être portées à la connaissance des acquéreurs selon l'engagement du lotissement présenté en annexe 10.

2. Dispositifs spécifiques

Le principe de gestion des eaux pluviales se fera selon les étapes suivantes :

- Collecte des surfaces imperméabilisées communes et privatives (dans la limite de 120 m² d'imperméabilisation par lot) ;
- Stockage au sein d'une **structure stockante de type SAUL*** (pour les surfaces communes et les lots ayant une surface imperméabilisée ≤ 120 m²) et au sein de **structures de stockage privatives** (pour les lots ayant une surface imperméabilisée > 120 m²) ;
- Rejet régulé extérieur au site (respectant 3 l/s/ha collecté) au fossé existant dans l'espace boisé au Nord de l'opération.

*SAUL = structure alvéolaire ultra-légère

La description ci-après des dispositifs projetés pour la gestion des eaux pluviales est reprise dans le programme des travaux en annexe 8. Ce programme, réalisé par le cabinet de VRD Consult, a été joint à la demande de permis d'aménager.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les eaux pluviales issues :

- De l'imperméabilisation de la voirie nouvelle, des allées d'accès, des stationnements, des trottoirs,
- Des surfaces imperméabilisées des lots ayant une surface imperméabilisée ≤ 120 m²,
- Des espaces enherbés communes,
- Du rejet régulé des surfaces imperméabilisées des lots ayant une emprise au sol > 120 m²,

feront l'objet d'une solution compensatoire commune.

Note : La mise en place de solutions compensatoires à ciel ouvert n'est pas optimale au droit de ce projet du fait :

- *De manque de place disponible : en effet, l'OAP de cette opération prévoit la réalisation de 15 logements par hectare à minima. La surface de l'opération est de 1ha 29a 37ca mais seule 1ha 11a 84ca est urbanisable, la superficie restante appartenant à une zone Ap non constructible. Ce qui correspond à un ratio de 14,3 logements par hectare. Selon l'OAP, la parcelle n°880 doit rester un espace vert à valoriser, de plus la présence d'un bassin de rétention limite l'aménagement de cet espace. L'espace disponible pour la mise en place d'un espace vert communs dont les acquéreurs est donc limitée. Le choix de réaliser un ouvrage de stockage enterré permet de conserver un espace vert pour les futurs acquéreurs.*
- *La présence d'un talus entre la zone constructible et la zone Ap (espace boisée). La présence d'un talus complique l'aménagement sécuritaire d'un bassin à ciel ouvert. En effet compte tenu de la topographie que terrain, la solution compensatoire doit être placée au sommet du talus. La mise en place d'un bassin à ciel ouvert créera une nouvelle pente plus ou moins abrupte à proximité immédiate du talus existant, posant la question de la stabilité de cette zone.*

- **Lots privatifs**

Pour les lots avec une emprise au sol imperméabilisée inférieure ou égale à 120 m² :

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots seront collectées et raccordées au collecteur principal du lotissement par une boite de branchement avant de s'écouler dans le réseau gravitaire du lotissement.

Pour les lots avec une emprise au sol imperméabilisée supérieure à 120 m² :

Les lots ayant une emprise au sol > 120 m² devront gérer les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées via une solution compensatoire individuelle.

Chaque acquéreur de lot devra mettre en place une structure de stockage privative respectant le schéma de principe présenté dans le programme des travaux (cf. annexe 8) et en Figure 22.

Tous les lots ayant une emprise supérieure à 120 m² seront raccordés au réseau collectif d'assainissement (EP) interne (branchement simple ou doubles) : seul un débit de fuite respectant la règle du 3 l/s/ha collecté sera rejeté en sortie de chaque lot.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- **Surfaces communes**

Les eaux pluviales issues des surfaces communes (voiries, parkings, accès au lots, trottoirs et espaces verts communes) seront collectés via des caniveaux grilles et bouches d'égout intégrées au bordures monoblocs et connectés au canalisation PVC du collecteur principal. Les eaux pluviales s'écouleront ensuite gravitairement vers la solution compensatoire sous espace vert de type SAUL.

Il sera mis en place un ouvrage de régulation de type 1 en sortie de la structure stockante permettant de rejeter un débit de fuite de 3 l/s/ha au fossé existant dans l'espace boisé.

Ce fossé est présent au droit du terrain du site et appartiendra donc au propriétaire du terrain (SAS AXANTIM puis A.S.L du lotissement). Aucune autorisation de rejet des eaux pluviales n'est donc nécessaire.

3. Volume utile à stocker des eaux pluviales

- **Lots privatifs (avec une emprise au sol imperméabilisée > 120 m²)**

Les structures de stockage privatives, à réaliser par chaque acquéreur de lot ayant une emprise au sol imperméabilisée supérieure à 120 m², doivent respecter le schéma de principe et le dimensionnement présentés dans le programme des travaux -> cf. annexe 8. Seul un débit de fuite respectant la règle du 3 l/s/ha collecté sera rejeté au réseau EP interne du lotissement.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

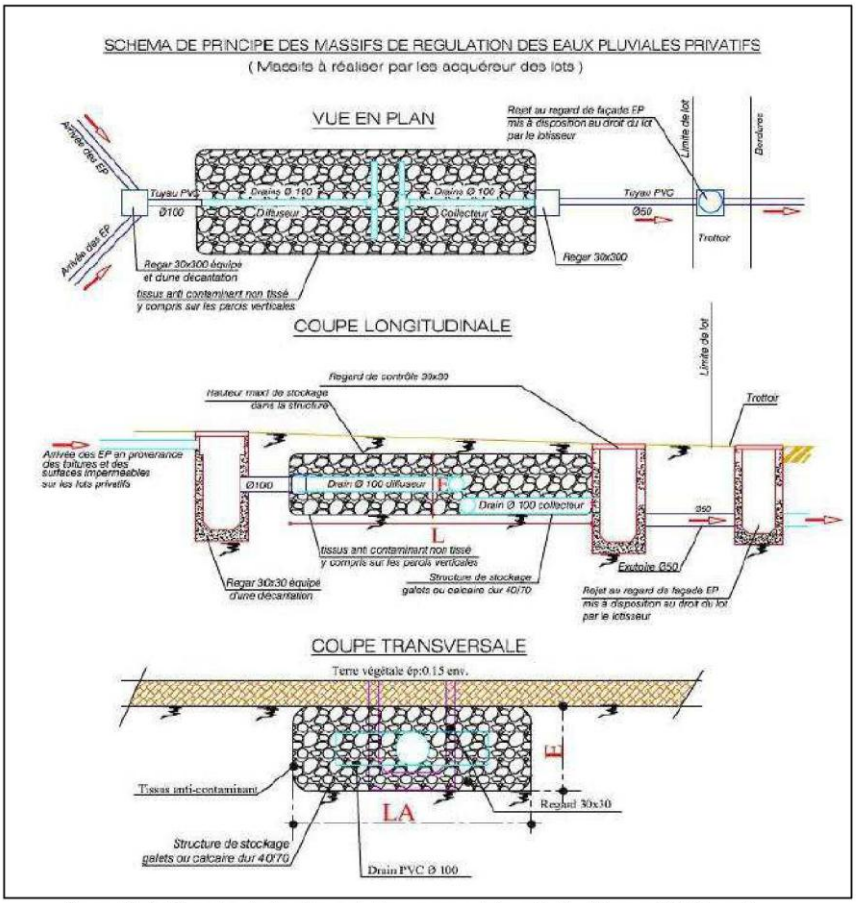


Figure 22 : Schéma de principe d'une solution compensatoire privative (Source : VRD Consult)

Exemple de dimensionnement (indice de vide 0,33) – type massif de diorite) :

Surface imperméable	Volume à stocker	Largeur (LA) tranchées (sous accès)	Hauteur (E) tranchées	Longueur (L) tranchées	Volume drainant
125 m²	4,98 m³	4,00 m	0,40 m	11,00 ml	17 m³
150 m²	5,98 m³	4,00 m	0,40 m	13,00 ml	20 m³
200 m²	7,97 m³	4,00 m	0,40 m	17,00 ml	27 m³
250 m²	9,96 m³	4,00 m	0,40 m	21,00 ml	33 m³

Calcul réalisé par le cabinet VRD Consult

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- **Lots privatifs (avec une emprise au sol imperméabilisée ≤ 120 m²) et surfaces communes**

Le cabinet de VRD Consult a effectué des calculs pour donner le volume d'eaux pluviales à stocker au sein de la solution compensatoire commune.

Ces calculs ont été réalisés à partir de la méthode dite « des volumes », pour une pluie de retour 20 ans, pour la région II.

Le volume d'eaux pluviales à stocker, calculé par le cabinet VRD Consult, est de 145,35 m^3. Ces calculs permettent une gestion d'une pluie de retour 20 ans. Le débit de fuite correspondant sera de 3 l/s/ha pour une surface collectée de 1ha 29a 37ca, soit 3,88.10^{-3} m^3/s (soit 3,88 l/s).

Le cabinet VRD Consult a donné les caractéristiques suivantes de l'ouvrage de stockage (cf. annexe 8) :

- Stockage sous espace vert en structure caser de type SAUL,
- Volume utile de stockage : 152 m^3,
- Surface de stockage : 160 m^2,
- PHE du site : 101,20 m,
- Indice de vide : 95 %
- Hauteur : 0,66 m.

Il sera disposé un géotextile au fond de la structure réservoir en tant que barrière physique avec le sol en place.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

D. Enjeux de l'assainissement des effluents

Le tableau suivant synthétise les aménagements projetés concernant l'assainissement et présente les principaux enjeux pour la gestion des eaux usées et pluviales.

Le niveau d'enjeu est évalué par couleur :

Négligeable	Faible	Modéré	Fort	Très fort

THEMATIQUES		DESCRIPTION PROJET	ENJEUX
EFFLUENTS	GESTION DES EAUX USEES	Raccordement du lotissement à la STEP de « SADIRAC 2 »	Maintenir les effluents au sein des ouvrages de gestion des EU pour éviter tout interaction directe ou indirecte avec le milieu aquatique.
	GESTION DES EAUX PLUVIALES	Le principe de gestion des eaux pluviales se fera selon les étapes suivantes : 1- Collecte des eaux pluviales ruisselées sur les surfaces imperméabilisées communes (voirie, accès, parkings, trottoirs) et privatives (ayant une emprise au sol imperméabilisée ≤ 120 m²) et régulation à la parcelle pour les lots ayant une emprise au sol imperméabilisée > 120 m², 2- Stockage au sein d'une solution compensatoire commune de type SAUL 3- Rejet régulé extérieur au site (respectant 3 l/s/ha collecté) au fossé présent au sein de l'espace boisée du projet, au Nord-Est du terrain de l'opération.	Maintenir les effluents au sein des ouvrages de gestion des EP. Limiter l'incidence quantitative (maîtrise des débits artificiels engendrés par le projet) et qualitative du rejet à l'exutoire.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

VII. INCIDENCE DU PROJET

A. Incidences sur les eaux superficielles

1. Eaux usées

Il n'est pas projeté d'assainissement autonome au sein du lotissement.

Il n'y aura pas de rejet d'effluents bruts au milieu naturel.

Les eaux usées du lotissement seront collectées par un réseau séparatif interne au projet constitué de canalisations PVC ∅200 et PVC ∅160 qui achemineront les eaux vers la station de refoulement existante sur site qui redirigera ensuite les eaux vers le réseau existant le long de la route département RD 671.

L'ensemble des effluents du lotissement « Les Portes de Lorient » sera collecté par le réseau séparatif collectif :

- existant au niveau de la route départementale RD 671 au Sud de l'opération,
- acheminant les effluents vers la station d'épuration (STEP) de « SADIRAC 2 ». Elle collecte 100 % de la commune de Sadirac depuis sa création en janvier 2009 (capacité nominale actuelle : 4 000 éq-hab).

Au regard de la synthèse de l'année d'activité 2019, diffusée par l'Agence de l'Eau, cette station traite, en volume, 72 % de sa capacité nominale et présente un bon niveau de traitement pour les paramètres de DBO5, DCO et MES. La STEP doit pouvoir recevoir un surplus de 1 120 EH (4 000 x 28 %).

La STEP de « SADIRAC 2 » est donc en mesure d'accepter les effluents supplémentaires du projet, qui représente environ 64 EH supplémentaires (= 4 EH par lot x 16 lots).

Le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » fera l'objet d'un accord du gestionnaire du réseau (commune de Sadirac) dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager. Les prescriptions du gestionnaire seront respectées de manière à ce que les réseaux et l'ensemble des équipements puissent être pris en charge par la commune.

Au regard des modalités de gestion des eaux usées issues du futur lotissement « Les Portes de Lorient » et des capacités de la STEP, le projet semble avoir une incidence limitée sur les eaux superficielles, et notamment sur la masse d'eau « La Pimpine » (point de rejet de la STEP).

2. Eaux pluviales

a) Aspect quantitatif

La réalisation du lotissement « Les Portes de Lorient » engendrera l'imperméabilisation partielle du terrain. Cette imperméabilisation sera à l'origine de l'augmentation localisée des débits de ruissellement des eaux pluviales.

En effet, pour une pluie critique intense d'une durée de 6 h à 24 h et de retour 20 ans, le débit de ruissellement à l'échelle du bassin versant du projet de 1ha 29a 37ca est :

- de l'ordre de 0,130 m^3/s avant le projet à l'état naturel actuel ;
- de l'ordre de 0,280 m^3/s après réalisation du projet.

Le détail des calculs de débits est en annexe 3.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Cependant, il est projeté la mise en place d'ouvrages de gestion qui consistent :

- À collecter les eaux pluviales ruisselées sur les surfaces communes et privatives ;
- À collecter les rejets des lots ayant une emprise au sol imperméabilisée supérieure à 120 m² ;
- A les stocker au sein d'une structure stockante de type SAUL pour les surfaces communes et pour les lots ayant une emprise au sol imperméabilisée inférieure ou égale à 120 m², dimensionnées pour stocker une pluie de retour de 20 ans ;
- Puis à restituer l'ensemble des effluents par rejet régulés au sein du fossé existant dans l'espace boisé au Nord-Est du site.

Le dimensionnement de l'ouvrage de rétention a été réalisé par le cabinet de Géomètre-Experts VRD Consult.

Le projet, associé à des ouvrages de gestion des eaux pluviales, engendre un débit de ruissellement, pour une pluie d'une durée de 6h à 24h et de retour 20 ans, inférieur au débit actuel. -> Il y a une amélioration de l'état initial (détail calculs en annexe 3) :

	Q_{20} (m^3/s)	
Etat initial avant-projet	0,111 m^3/s soit 111 l/s	
Projet sans gestion des eaux pluviales	0,260 m^3/s soit 260 l/s	
Projet avec gestion des eaux pluviales	**Surfaces non collectées** (du fait de la topographie) : jardins des lots n°1 à 3 + espaces boisés et bassin de rétention existant, soit 0,3358 ha **0,034 m^3/s, soit 3,4 l/s**	**Surfaces collectées** Correspondant à 1,2937 ha (Respect du 3 l/s/ha collecté) **0,00388 m^3/s, soit 3,88 l/s**

Ce mode de gestion des eaux pluviales permettra de maîtriser les débits artificiels engendrés par le projet pour une pluie de retour 20 ans.

Il a été vu qu'actuellement, au regard des matériaux argilo-sableux peu perméables observés à l'affleurement sur l'ensemble du terrain (jusqu'à 4,00 m/sol), les eaux météoriques s'infiltrent peu et ruissellent majoritairement.

Il y aura toujours :

- Une part d'infiltration au droit des espaces verts et des jardins ;
- Un ruissellement vers l'aval en direction du fossé présent dans l'espace boisée au Nord-Est du projet et du talweg du ruisseau sans nom.

Alors, le mode de gestion des eaux pluviales adopté (collecte, stockage, évacuation régulée au fossé) ne change en rien l'exutoire actuel et ne modifie pas le sens de ruissellement.

Il n'y aura pas non plus d'aggravation sur le PPRI en aval du projet.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

b) *Aspect qualitatif*

- **Pollution par la circulation des véhicules**

La pollution chronique des eaux pluviales par les hydrocarbures en milieu résidentiel (attribuable uniquement à la circulation de véhicules) est relativement faible en concentration. Quant aux risques accidentels de pollution des eaux de ruissellement par entraînement de produits ou de matières, ils sont quasi-inexistants, les zones à vocation résidentielle n'étant pas considérées comme « zones à risque ».

Les eaux pluviales collectées, étant issues des surfaces imperméabilisées telles que les toitures (n'engendrant pas de pollution significative) et la voirie (pollution particulaire), les principaux paramètres de la pollution des eaux de ruissellement sont donc :

- pour la pollution mécanique :
  - les MES (matières en suspension)
- pour la pollution organique :
  - la DCO (demande chimique en oxygène)
  - la DBO_5 (demande biochimique en oxygène en 5 jours)
  - les MVS (matières volatiles en suspension)
- pour la pollution toxique :
  - le plomb (Pb) et les hydrocarbures totaux (HC)
  - le mercure (Hg)
  - le zinc (Zn), le cuivre (Cu) et le cadmium

La pollution microbiologique est moins sensible dans le ruissellement pluvial.

Les métaux lourds sont généralement associés aux matières en suspension (MES). Comme il s'agit essentiellement d'une pollution particulaire, dépolluer consiste principalement à intercepter les particules solides contenues dans l'effluent.

Dans le cadre du projet, il est projeté la combinaison :

- d'un ensemble de **grilles avaloir avec décantation**,
- d'une **structure stockante sous espace vert de type SAUL**,
- de **massifs de stockages** privés pour les lots ayant une emprise au sol supérieure à 120 m²,
- d'**ouvrages de régulation** de type 1 en sortie des solutions compensatoires des lots ayant une emprise supérieure à 120m²,
- d'**ouvrages de régulation** de type 1 en sortie de la solution compensatoire commune ,
- ainsi que d'un rejet régulé au fossé existant au sein de l'espace boisée du projet au Nord-Est, acheminant les eaux jusqu'au ruisseau sans nom présent plus au Nord.

1) *Grilles avaloirs avec décantation comme prétraitement*

Des ouvrages de prétraitement seront mis en place au niveau de chaque point de collecte des eaux pluviales issues de la voirie afin d'assurer la pérennité de la structure réservoir et pour limiter la pollution des eaux évacuées vers l'aval.

Les grilles avaloirs ont pour vocations principales d'intercepter les macro-déchets (feuilles, papiers, etc…) pour éviter leur injection dans le réseau EP interne du lotissement.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le bac de décantation a pour objectif de piéger les particules grossières plus denses que l'eau (particules supérieures à 200 µm) ainsi que les flottants.

2) Structure stockante de type SAUL

Les structures stockantes de type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère) sont assimilées à des bassins de retenue, de par leur indice de vide (95%).

Les abattements observés pour une décantation de quelques heures en bassin de retenue (3 heures : rendements minimums ; > 10 heures : rendements maximums) sont les suivants :

Paramètres de pollution	MES	DCO	DBO_5	NTK	H_C Totaux	Pb
Abattements	83 à 90 %	70 à 90 %	75 à 91 %	44 à 69 %	> 88 %	65 à 81 %

Source : *« Les eaux pluviales dans les projets d'aménagement » - Constitution des dossiers d'autorisation de de déclaration au titre de la Loi sur l'eau*. Réalisé par un groupe de travail (DDAF, DDE, DIREN Aquitaine, CETE Sud-Ouest) - Octobre 2007

Or la structure réservoir sous-chaussée prévue dans le cadre du projet de lotissement a été dimensionnée pour la gestion d'une pluie de retour 20 ans :

- Lors de pluies de retour 20 ans, la vidange de cette structure réservoir sera réalisée en 11 heures (152 m^3 avec un débit de fuite de 3,8 l/s) :
  - ⇨ Décantation avec abattements maximums selon le tableau ci-dessus.
- Lors de pluies plus faibles, la structure stockante de type SAUL ne va pas se vidanger immédiatement :
  - ⇨ Elle permettra toujours une décantation.

3) Ouvrages de régulation de type 1

Il s'agit d'un orifice calibré dont la forme et les dimensions sont calculées de façon à réguler le débit en sortie en fonction de la charge hydraulique. L'ouvrage est distribué sous forme préfabriquée. Il est composé de deux compartiments (cf. Figure 23) :

• Une fosse de décantation ;

• Une zone de régulation par orifice circulaire calibré monté sur une plaque métallique amovible et protégé par une grille en amont.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

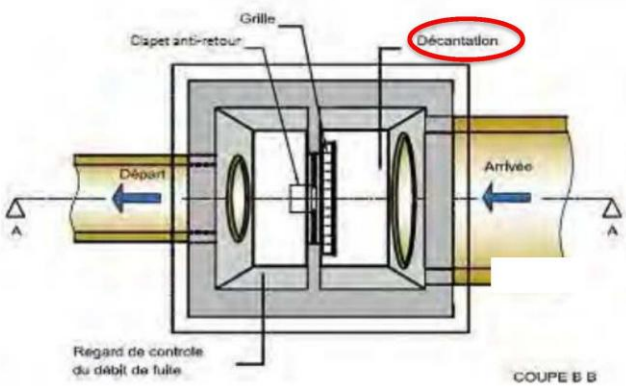


Figure 23 : Schéma de principe d'un ouvrage de régulation Type 1 allégé (source : Bordeaux Métropole)

L'ouvrage assure donc une fonction de limitation du débit mais également de rétention complémentaire des polluants (flottants et matières en suspension plus denses que l'eau).

Il sera mis en place un ouvrage de régulation en sortie des solutions compensatoires des lots ayant une emprise au sol imperméabilisée supérieure à 120 m² et en sortie de la solution compensatoire commune.

4) Fossé à ciel ouvert au Nord-Est

En sortie de l'ouvrage de régulation, les eaux pluviales seront acheminées dans un fossé présent au sein de l'espace boisée du projet. Ce fossé busé se rejette ensuite dans un second fossé plus au Nord qui achemine ensuite les eaux au ruisseau sans nom au Nord de l'opération.

Du fait de la pente des fossé, ils permettent un traitement par écoulement lent le long du parcours hydraulique, autorisant la décantation et la filtration de la pollution particulaire.

L'abattement de la pollution est amélioré par l'enherbement, principalement concernant les principaux paramètres (MES, DCO, DBO5, métaux) :

Paramètres de pollution	Hydrocarbures	Plomb	Zinc	Cuivre	MES
Rendement épuratoire (%)	**50 à 60**	**50 à 65**	**50 à 80**	**40**	**50 à 80**

Source : *« Optimiser l'infiltration des eaux pluviales »* - Réalisé par un groupe de travail dans le cadre du plan d'action territorial (PAT) du Gave de Pau – Janvier 2013

Ces fossés à ciel ouvert présentent donc également une fonction épuratoire complémentaire. En effet, ils favorisent la dépollution des eaux :

- par décantation et phyto-épuration par la végétation,
- par photolyse par la lumière.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

La pente de ces fossés reste suffisante pour éviter la nuisance éventuelle liée à la stagnation d'eau.

⇨ **La combinaison de ces ouvrages permet de pallier le risque de pollution particulaire par les eaux ruisselant sur la voirie.**

- **Pollution par les phytosanitaires**

Ayant pris conscience de la fragilité du réseau hydrologique superficiel, AXANTIM s'engage à notifier l'interdiction d'utiliser des phytosanitaires au sein du lotissement « Les Portes de Lorient » dans :

- ✓ Les actes notariés,
- ✓ Les statuts de l'A.S.L. (Association Syndicale Libre),
- ✓ Les DCE (Documents de consultation des entreprises).

Cette volonté d'interdire l'usage des phytosanitaires va dans le sens du respect :

- Du plan national ECOPHYTO ;
- Du SDAGE Adour-Garonne (orientation B16).

Ainsi, le projet :

- **en tant qu'aménagement résidentiel de faible ampleur,**
- **avec une maîtrise qualitative des eaux pluviales issues de la voirie** (réalisation d'un ensemble de grilles avaloir avec décantation, d'une structure stockante de type SAUL, d'ouvrages de régulation offrant une décantation complémentaire)**,**
- **avec une maîtrise qualitative des eaux usées issues des lots,**
- **avec une interdiction de l'usage des phytosanitaires,**

limite l'incidence qualitative sur les eaux superficielles, et notamment sur la masse d'eau « Le Gestas de sa source à la Dordogne ». Le projet n'aggrave pas les paramètres déclassants de l'état chimique (notamment des pesticides) sur cette masse d'eau rivière.

B. Incidences sur les eaux souterraines

1. Ressources en Eaux Destinées à la Consommation Humaine (EDCH)

Selon la cartographie interactive Cart'Eaux de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, consulté le 6 décembre 2021, un seul captage destiné à la consommation humaine (EDCH) est présent dans un périmètre de 3km autour du projet (cf. Figure 15) :

Captage / Code BSS	Profondeur	Nappe captée	Distance au projet
LE STADE / BSS001ZPED	77,0 m	Calcaires à Astéries	2,6 km au Sud-Est

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le seul impact possible, dû à la nature résidentielle du projet, serait donc d'ordre quantitatif du fait du raccord de nouveaux logements au réseau « eau potable ». Or, dans le cadre du projet, le raccordement au réseau EDCH de l'ensemble des futurs logements sera examiné par le gestionnaire dudit réseau.

Ainsi, le projet aura une incidence très limitée sur les ressources en eau potable.

2. Zone de répartition des eaux (ZRE)

Selon l'arrêté préfectoral n°E2005/14 du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les Zones de Répartition des Eaux sur le département de la Gironde, il s'avère que la commune de Sadirac se situe au sein d'une zone de répartition des eaux au titre de :

L'Aquifère « Oligocène Entre Deux Mers »,

avec une cote de référence de + 60 m_{NGF}.

Le terrain objet du projet est à une cote comprise entre +99,99 m_{NGF} et +106,25 m_{NGF}, soit à une altimétrie plus haute que la cote de référence.

Au droit du projet, il a été observé des matériaux argileux et argilo-sableux jusqu'à 4,00m/sol, correspondant aux colluvions (CF) et aux alluvions (Fu-p). Le « Calcaire à Astéries » n'a pas été rencontré dans la tranche de profondeur investiguée lors des sondages.

D'après la coupe géologique établie au droit du forage BSS001ZMGW, le calcaire a été atteint à partir de 17 m/sol.

Les eaux pluviales issues du projet ne sont pas infiltrées dans le substratum puisqu'elles sont gérées par principe de rejet régulé hors du site. D'autre part, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales du projet présentent des profondeurs inférieures à 2,00 m/sol (cf. plan d'assainissement en annexe 8).

De ce fait, le projet ne sera pas en interaction directe avec l'aquifère de l'Oligocène Entre Deux Mers : il n'est donc pas concerné par la ZRE.

3. Hydrogéologie

Lors des reconnaissances réalisées sur le site le 19 octobre 2021, **aucune arrivée d'eau ni nappe d'eau superficielle n'a été observée au droit des sondages jusqu'à 4,00 m/sol.**

Les matériaux argilo-sableux et sablo-argileux observés au droit du site jusqu'à 4,00 m/sol représentent un mauvais réservoir.

Les réseaux EP et EU du projet auront une profondeur limitée (inférieure à 2,00 m/sol) : ils seront réalisés au sein de matériaux argilo-sableux et ne seront pas en interaction avec la nappe présente au sein de l'aquifère calcaire sous-jacent.

Le projet n'aura pas d'impact sur les eaux souterraines.

De plus, au vu de la mauvaise perméabilité des matériaux présents au droit du terrain jusqu'à 4,00 m/sol, **les eaux souterraines potentiellement présentes plus en profondeur (notamment la nappe semi-profonde de l'Oligocène sont coupées hydrauliquement des pollutions de surface.**

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

C. Incidences sur le patrimoine naturel

1. Incidence sur les zones humides

Il n'a été diagnostiqué, le 6 octobre et le 19 octobre 2021, par GESOLIA et BKM Environnement, aucune zone humide au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêt du 1er octobre 2009 définissant les zones humides.

Par conséquent, le projet ne porte atteinte à aucune zone humide, au sens de ces textes législatifs.

2. Incidence réseau Natura 2000 – ZNIEFF

Il a été vu que le projet ne se trouvait au sein d'aucun périmètre de ces inventaires scientifiques.

Les zonages les plus proches du site sont (cf. Figure 17) :

- **Natura 2000 :**

FR7200804 « Réseau hydrographique de la Pimpine » - Directive habitat → 1,2 km au Nord-Ouest du projet

FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas » - Directive habitat → 3,1 km à l'Est du projet

- **ZNIEFF 2 :**

n° 720002389 « Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés » → 615 m au Nord-Ouest du projet

N°720015764 « Vallée du Gestas » → 700 m à l'Est du projet

Le projet étant en amont du réseau hydrographique du « Gestas », il est tout de même concerné par certains de ces zonages.

Comme vu ci-dessus, le projet :

- en tant qu'aménagement résidentiel de faible ampleur,
- avec une maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales issues de la voirie,
- avec une maîtrise qualitative des eaux usées issues des lots,
- avec une interdiction de l'usage des phytosanitaires,
- avec le maintien des apports d'eau indispensables au milieu et au réseau hydrographique.

limite les incidences quantitatives et qualitatives sur les eaux superficielles.

Ainsi, le projet ne portera donc pas atteinte à ces zonages Natura 2000, ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

VIII. PHASE CHANTIER

A. Impacts

Le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » pourra engendrer, lors de la phase chantier, des impacts directs et indirects sur le milieu aquatique.

Les travaux comporteront notamment :

- la création de voie nouvelle (chaussée, accès, parkings, trottoirs) ;
- l'aménagement de 16 lots ;
- la réalisation de structures stockantes au droit des lots ayant une emprise supérieure à 120 m² ;
- La réalisation d'une structure stockante commune ;
- la mise en place de réseaux d'adduction en eau potable – défense incendie, d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'électricité ;
- l'aménagement d'espaces verts.

Les risques principaux de la phase chantier résultent de pollutions accidentelles, à l'augmentation des matières en suspension et à l'interaction avec le milieu aquatique.
Les principaux impacts pourraient se traduire en termes de :

- Risque d'apport de matières en suspension par ruissellement des boues de chantiers lors des épisodes pluvieux dans les eaux superficielles.
- Apport de poussières de ciment dans les eaux lors de la fabrication de béton, si celle-ci à lieu sur place.
- Relargage de polluants chimiques issus d'engins de travaux intervenant sur le site.

B. Mesures

Lors de la phase chantier, il sera respecté diverses mesures afin de limiter le risque de contamination des eaux superficielles (réseau de fossé et ruisseau sans nom).

Les mesures comprennent :

- L'interdiction de rejet d'hydrocarbures, d'huile de vidange et autre produit polluant -> ces produits seront systématiquement confinés et recueillis.
- L'interdiction de porter atteinte aux fossés (existant le long de la RD 671 et au sein de l'espace boisée), notamment avec l'interdiction de comblement et de déversement d'effluents issus du chantier.
- Une gestion soignée des déchets de chantier -> évacuation vers des centres habilités de recyclage (aucun déchet ne sera brulé sur le chantier).
- La réalisation d'une partie des travaux en période sèche limitant temporairement les risques liés à une migration rapide de polluants ou de matières en suspension vers les eaux superficielles.
- L'assainissement des voiries provisoires et définitives raccordé aux exutoires d'assainissement du chantier (prévoir un débourbeur si nécessaire).
- Le maintien du chantier dans un état de propreté correct, avec des dispositifs de prévention de stockage des matériaux et sur le traitement des effluents de chantier.
- L'interdiction de l'utilisation des phytosanitaires lors de la réalisation des espaces verts.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Il a été vu qu'au droit du projet, il n'a pas été observé de nappe dans les sondages au moment de notre intervention, le 19 octobre 2021, jusqu'à 4,00 m/sol.

De plus, les matériaux argilo-sableux et sablo-argileux présents au droit du terrain jusqu'à 4,00 m/sol, ne représentent pas un bon réservoir (matériaux de mauvaise perméabilité). Ainsi, même en période humide, ces matériaux ne sont pas susceptibles de contenir une nappe superficielle.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales du projet présentent des profondeurs inférieures à 2,00 m/sol (selon le plan d'assainissement en annexe 7).

Certains horizons sableux sont légèrement humides entre 2,00-3,50 et 4,00 m/sol, cette humidité peut témoigner de la présence de venue d'eau en période hivernale. Ce phénomène est à prendre en compte en phase chantier. Les travaux devront être réalisés en période sèche.

Ainsi, le chantier ne nécessite pas de pompage d'eaux souterraines.

Un état des lieux du chantier sera effectué, avant démarrage des travaux en présence du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre et de l'ensemble des entrepreneurs -> En fin de chantier un nettoyage du site sera réalisé et il sera constaté l'état de propreté.

L'ensemble des mesures sera précisé par le maître d'ouvrage au sein des pièces administratives et techniques des marchés de travaux.
Pendant la phase de préparation du chantier, afin de prévenir tout incident ou accident, les entreprises, en concertation avec le Maître d'œuvre, définiront les mesures préventives et de contrôle, voire correctives destinées à préserver l'environnement. -> Le Maître d'œuvre en vérifiera la mise en place et l'efficacité.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

IX. ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES OUVRAGES

Le bon fonctionnement des aménagements proposés dans le cadre du projet de lotissement « Les Portes de Lorient » est principalement lié au maintien :

- des capacités de transit des effluents dans les ouvrages hydrauliques,
- du bon fonctionnement épuratoire (présenté ci-avant) de ces mêmes ouvrages.

L'association syndicale Libre (ASL), que le porteur de projet, AXANTIM, s'engage à constituer (cf. Annexe 11), aura à sa charge la gestion et l'entretien des équipements communs du lotissement, et notamment des ouvrages relatifs aux eaux pluviales.

L'entretien doit permettre d'éviter les colmatages dans le temps et les encombrements par tout élément grossier pouvant se produire lors d'évènements pluvieux. Il permettra notamment d'assurer la pérennité et l'efficacité hydraulique des grilles avaloir, de la structure réservoir, des ouvrages de régulation.

Il convient de veiller à éviter toute nuisance olfactive. Un entretien régulier permet d'éviter la prolifération d'espèces indésirables comme les moustiques et les rats.

Les opérations régulières d'entretien suivantes seront prévues :

- Nettoyage des entrées / sorties, notamment aspiration des avaloirs, des regards, des raccords, des buses et nettoyage des grilles ;
- Curage régulier des bacs de décantation ;

Structure stockante de type SAUL = Casier :

- Curage régulier des blocs modulaires permettant d'évacuer les matériaux accumulés pour retrouver le volume initial ;
- Inspection télévisée régulière permettant de programmer les opérations de curage et de prévenir les risques de colmatage.

Nettoyage des ouvrages de régulation 1 à 2 fois par an et après chaque événement pluvieux important :

- Inspecter l'ouvrage et manœuvrer les parties amovibles (plaque avec ajutage et grille) ;
- Curer la fosse de décantation ;
- Evacuer les flottants et déchets retenus par la grille.

Pour les espaces communs :

- Ramassage régulier des feuilles et des détritus ;
- Taille des plantations, faucardage avec enlèvement des produits de tonte.

En cas de pollution accidentelle sur le réseau EP, il devra être procédé très rapidement au confinement et au pompage de la pollution. Si elle atteint la solution compensatoire (structures stockantes) et/ou les ouvrages de régulation, ces derniers devront être remplacés et le géotextile de fond de forme (de la structure stockante) remplacé.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

X. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Le nouveau SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, définit pour 6 ans (2016-2021) les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour-Garonne (cf. Figure 24).

- Il précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource.
- Il donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral.
- Il précise ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le PDM, Programme De Mesures, regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles.

Figure 24 : Figure réalisée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne

Pour préserver ou améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques, mais aussi atteindre les objectifs fixés par le Comité de bassin, **le nouveau SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 identifie 4 priorités d'actions, les « Orientations »**.
Ces orientations répondent aux enjeux mis en avant dans le cadre de l'état des lieux réalisé en 2013. Elles sont déclinées en prescriptions – les dispositions – dans le SDAGE et traduites en actions concrètes – les mesures – dans le PDM.

En plus de ces orientations, le SDAGE fixe des objectifs de non-dégradation et/ou de restauration du bon état des masses d'eau avec obligation de résultat.

- **<u>Orientation A</u> : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs.**

Une politique de l'eau cohérente et menée à la bonne échelle.
Cette orientation se traduit par 4 objectifs :

1- Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs.

- ➔ Optimiser les acteurs, favoriser leur organisation à la bonne échelle et assurer la gestion concertée de l'eau.
- ➔ Optimiser l'action de l'état et des financeurs publics et renforcer le caractère incitatif des outils financiers.
- ➔ Mieux communiquer, informer et former.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2- *Mieux connaître pour mieux gérer.*
   - ➔ Renforcer les connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques, développer la recherche, l'innovation, la prospective et partager les savoirs.
   - ➔ Evaluer l'efficacité des politiques de l'eau
3- *Développer l'analyse économique dans le SDAGE.*
   - ➔ Evaluer les enjeux économiques des programmes d'actions pour rechercher une meilleure efficacité et s'assurer de leur acceptabilité sociale.
4- *Concilier les politiques de l'eau et l'aménagement du territoire.*
   - ➔ Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme.
   - ➔ Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux.

Le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » n'est pas concerné par ces objectifs.

- **Orientation B : Réduire les pollutions.**

Les pollutions compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture...
Cette orientation se traduit par 4 objectifs :

1- *Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants.*
2- *Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée.*
   - ➔ Mieux connaître et communiquer pour mieux définir les stratégies d'actions dans le cadre d'une agriculture performante aux plans économique, social et environnemental.
   - ➔ Promouvoir les bonnes pratiques respectueuses de la qualité des eaux et des milieux.
   - ➔ Cibler les actions de lutte en fonction des risques et des enjeux.
3- *Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau.*
4- *Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux et des lacs naturels.*

Le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » est concerné par les objectifs n°1 et n°2 de l'orientation B, et plus particulièrement par les dispositions :

- B2 : Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale.

- B16 : Améliorer les pratiques et réduire l'usage des phytosanitaires.

- B19 : Limiter le transfert d'éléments polluants.

Le projet respecte ces 3 dispositions du SDAGE-PDM 2016-2021 de par :

- **La maîtrise qualitative des eaux pluviales issues de la voirie** (réalisation d'un ensemble de grilles avaloir avec décantation, d'une structure stockante et d'ouvrages de régulation offrant une décantation complémentaire),
- **L'interdiction de l'usage des phytosanitaires** (dans les actes notariés, les statuts de l'A.S.L. et les DCE),
- **L'absence de rejet polluants au milieu naturel** (eaux usées non traitées, eaux pluviales, phase chantier...).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- **<u>Orientation C</u> : Améliorer la gestion quantitative**.

Maintenir une quantité d'eau suffisante dans les rivières est primordial pour l'alimentation en eau potable, le développement des activités économiques ou de loisirs et le bon état des milieux aquatiques.
Cette orientation se traduit par 3 objectifs :

1- *Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer.*
2- *Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique.*
3- *Gérer la crise.*

Le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » n'est pas concerné par ces objectifs.

- **<u>Orientation D</u> : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques**.

Le bassin Adour-Garonne abrite des milieux aquatiques et humides d'un grand intérêt écologique qui jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité, dans l'épuration et la régulation des eaux.
Cette orientation se traduit par 5 objectifs :

1- *Réduire l'impact des aménagements hydrauliques et des activités sur les milieux aquatiques*
   - ➔ Concilier le développement des énergies renouvelables et la préservation des milieux aquatiques.
   - ➔ Gérer et réguler les débits en aval des ouvrages.
   - ➔ Limiter les impacts des vidanges de retenues et assurer un transport suffisant des sédiments.
   - ➔ Préserver et gérer les sédiments pour améliorer le fonctionnement des milieux aquatiques.
2- *Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral.*
   - ➔ Gérer durablement les cours d'eau en respectant la dynamique fluviale, les équilibres écologiques et les fonctions naturelles.
   - ➔ Préserver, restaurer la continuité écologique
   - ➔ Prendre en compte les têtes de bassins versants et préserver celles en bon état.
   - ➔ Intégrer la gestion piscicole et halieutique dans la gestion globale des cours d'eau, des plans d'eau et des zones estuariennes et littorales.
3- *Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau.*
   - ➔ Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux du bassin Adour-Garonne.
   - ➔ Préserver et restaurer les poissons grands migrateurs amphihalins, leurs habitats fonctionnels et la continuité écologique.
   - ➔ Stopper la dégradation anthropique des zones humides et intégrer leur préservation dans les politiques publiques.
   - ➔ Préservation des habitats fréquentés par les espèces remarquables menacées ou quasi-menacées du bassin.
4- *Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation*

Le projet de lotissement « Les Portes de Lorient » est concerné par les objectifs n°3 et 4 de l'orientation D, et plus particulièrement par les dispositions :

- D26 : Définir des milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux.

- D27 : Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- D49 : Évaluer les impacts cumulés et les mesures de compensation du projet sur le fonctionnement des bassins versants.

- D50 : Adapter les projets d'aménagement.

En effet, « le Gestas » est considéré selon le SDAGE comme un axe à grands migrateurs amphihalins et comme un réservoir biologique.

Le projet respecte ces dispositions du SDAGE-PDM 2016-2021 de par :

- **L'absence de rejet polluants au milieu naturel** (eaux usées non traitées, eaux pluviales, …) ;
- **La maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées** (réalisation d'un ensemble de grilles avaloir avec décantation, d'une structure stockante et d'ouvrages de régulation offrant une décantation complémentaire) ;
- **L'interdiction de l'usage des phytosanitaires** (dans les actes notariés, les statuts de l'A.S.L. et les DCE) ;
- **La prise de dispositions en phase chantier pour éviter la contamination des eaux superficielles et souterraines.**

Le projet a ainsi pris en compte le milieu aquatique récepteur, notamment le « ruisseau sans nom », affluent du ruisseau « La Rivière », lui-même affluent du « Gestas » et n'altère pas leurs fonctionnalités.

L'impact du projet est limité sur le milieu aquatique et sur le fonctionnement du bassin versant, avec même une amélioration, par rapport à la situation naturelle actuelle, des débits de ruissellement jusqu'à une pluie de retour 20 ans.

Toutes ces mesures vont dans le sens de la réalisation des objectifs :

- **de non dégradation et/ou,**
- **de restauration du bon état écologique (biologique, chimique) et quantitatif,**

de la masse d'eau de « Le Gestas de sa source à la Dordogne » prévus par la directive cadre sur l'eau et fixés par le SDAGE Adour Garonne (2016-2021).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

XI. COMPATIBILITE AVEC LES SAGES

A. SAGE « Nappes Profondes »

Le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » a été approuvé, après une 1ère révision, par arrêté préfectoral le 18 juin 2013. Ce SAGE a la particularité de ne se consacrer qu'aux eaux souterraines et plus particulièrement les nappes profondes, d'où son appellation.

En effet, il concerne les nappes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène et du Crétacé supérieur, nappes captées sur le territoire girondin pour plus des trois quarts dans le cadre de l'alimentation en eau potable des populations.

Au droit de la commune de Sadirac, on se situe au sein de l'Unité de Gestion « Centre » (cf. Figure 25), unité dont les nappes surveillées sont celles de l'Eocène et du Campano-Maastrichtien (Crétacé supérieur).

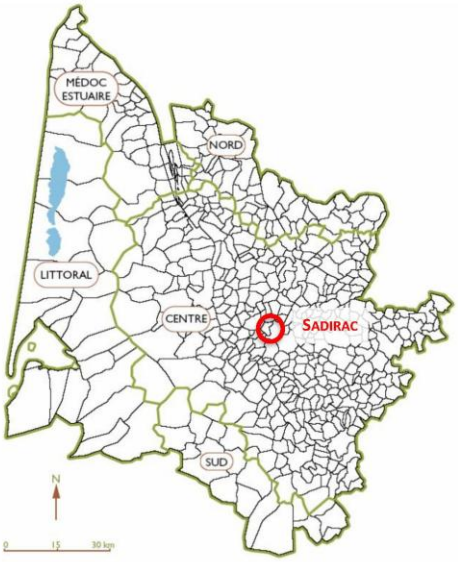


Figure 25 : Zones géographiques du SAGE (source : SAGE Nappes profondes de Gironde, SMEGREG)

Au droit du projet, ces nappes sont profondes et préservées des pollutions superficielles par les couches géologiques imperméables qui les isolent et les maintiennent sous pression. Le projet n'aura donc pas d'impact direct sur ces ressources en eau, d'autant plus qu'il a été vu qu'il n'intercepte pas de périmètre de protection de la ressource EDCH (cf. Figure 15).

Le seul impact possible, du fait de la nature résidentielle du projet, serait donc d'ordre quantitatif du fait du raccord de nouveaux logements au réseau « eau potable ». Or, dans le cadre du projet, le raccord au réseau EDCH de l'ensemble des futurs logements sera examiné par le gestionnaire dudit réseau.

Ainsi, le projet sera compatible avec les exigences du SAGE « Nappes profondes ».

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

B. SAGE « Vallée de la Garonne »

Le SAGE « Vallée de la Garonne » a été approuvé par arrêté préfectoral le 31 juillet 2020. Ce SAGE a la particularité de se consacrer au milieu aquatique spécifique de la vallée de la Garonne.

Les objectifs généraux du SAGE sont les suivants :

- **OBJECTIF I : Restaurer des milieux aquatiques, la continuité écologique et lutter contre les pressions anthropiques**

  1- *Restaurer les milieux aquatiques*
  2- *Lutter contre les pressions anthropiques*

Le projet est concerné par le sous-objectif 1 « Lutter contre les pressions anthropiques » et noter les dispositions suivantes :

I.22 « Favoriser un assainissement adapté »

I.24 « Diminuer l'impact des rejets des eaux pluviales »

I.25 « Sensibiliser aux techniques alternatives à l'utilisation des produits phytosanitaires »

- **OBJECTIF II : Contribuer à la résorption des déficits quantitatifs**

  1- *Faire émerger les projets de territoire*
  2- *Développer les suivis & approfondir les connaissances*
  3- *Réaliser des économies d'eau*
  4- *Mobiliser des ressources en eau et optimiser leur gestion*
  5- *Créer des retenues, dans le cadre de démarches de concertation de type projets de territoire*

Le projet est concerné par le sous-objectif 4 « Mobiliser des ressources en eau et optimiser leur gestion » et noter la disposition suivante :

II.20 Veiller à la préservation des ressources souterraines pour l'eau potable

- **OBJECTIF III : Intégrer la politique de l'eau dans la politique d'aménagement**

  1- *Favoriser une approche globale*
  2- *Intégrer la gestion et la restauration des zones humides dans la politique d'aménagement*
  3- *Prendre en considération l'espace de mobilité des cours d'eau dans la politique d'aménagement*
  4- *Intégrer la lutte contre les inondations dans la politique d'aménagement*
  5- *Valoriser le statut domanial de la Garonne*

Le projet est concerné par le sous-objectif 1 « Favoriser une approche globale » et noter les dispositions suivantes :

III.3 Limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluviales en milieux urbain et péri-urbain

III.4 Favoriser le stockage et le recyclage des eaux de pluie

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- **OBJECTIF IV : Communiquer et sensibiliser pour créer une identité Garonne**

  1- *Développer l'animation à l'échelle du fleuve Garonne et l'Observatoire Garonne*
  2- *Communiquer, sensibiliser et former sur le partage de la ressource en eau*
  3- *Valoriser les connaissances & diffuser les services rendus par les milieux aquatiques et les zones humides*
  4- *Communiquer sur les outils de prévention et de gestion intégrée du risque inondation*
  5- *Communiquer et sensibiliser sur la pollution des eaux et les couts afférents*
  6- *Rétablir un lien entre les acteurs locaux et le cycle de l'eau*

Le projet n'est pas concerné par cet objectif.

- **OBJECTIF V : Créer les conditions structurelles de mise en œuvre performante du SAGE**

  1- *Mettre en place une structure porteuse des pratiques adaptées*
  2- *Animer l'instance de concertation et de coordination inter-SAGE*
  3- *Assurer des moyens humains suffisants pour la mise en œuvre du SAGE*

Le projet n'est pas concerné par cet objectif.

Le projet dans son ensemble respecte les objectifs du SAGE et notamment les dispositions I.22, I.24, I.25, II.20, III.3 et III.4 :

- **en tant qu'aménagement résidentiel de faible ampleur ;**
- **avec une maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales circulant sur les parcelles du site** (réalisation d'un ensemble de grilles avaloir avec décantation, d'une structure stockante et d'ouvrages de régulation offrant une décantation complémentaire)
- **avec une interdiction de l'usage des phytosanitaires,**
- **avec l'absence de rejet polluants au milieu naturel** (eaux usées, eaux pluviales, phase chantier…).

Le règlement du SAGE se présente sous la forme d'une succession de règles regroupées selon les enjeux du SAGE. Il définit des mesures précises permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), et l'atteinte d'un bon état ou des objectifs de gestion équilibrée de la ressource.

Les enjeux du SAGE et les objectifs de gestion retenus par le CLE sont les suivants :

TROIS ENJEUX TRANSVERSAUX

Enjeux A : Atteindre le bon état des masses d'eau

Enjeux B : Améliorer la gouvernance

Enjeux C : Favoriser le retour au fleuve, sa vallée, ses affluents et ses canaux pour vivre avec et le respecter

DEUX ENJEUX RELEVANT DE LA PORTEE REGLEMENTAIRE DU SAGE

Enjeux D : Réduire les déficits quantitatifs actuels, anticiper les impacts du changement climatique pour préserver la ressource en eau souterraine, superficielle, les milieux aquatiques et les zones humides et concilier l'ensemble des usages

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Enjeux E : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides de manière à préserver les habitats, la biodiversité et les usages

DEUX ENJEUX RELEVANT MAJORITAIREMENT DE L'ANIMATION TERRITORIALE ET DE MESURES DE GESTION

Enjeux F : Améliorer la connaissance et réduire les pressions et leurs impacts sur la qualité de l'eau tout en préservant tous les usages

Enjeux G : Développer les politiques intégrées de gestion et de prévention du risque inondation et veiller à une cohérence amont/aval

Les différents enjeux A à G reprennent les objectifs du SAGE. Le projet est donc concerné par les enjeux D et F selon les dispositions citées précédemment.

Globalement, le projet respecte donc les enjeux du SAGE.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

XII. PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI 2016/2021)

La politique nationale de gestion des risques d'inondation a été rénovée et dynamisée par la directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation de 2007, dite « directive inondation » (2007/60/CE), transposée en droit français en juillet 2010.

Cette directive propose à l'échelle de chaque « district hydrographique », soit le bassin Adour-Garonne, d'élaborer des Plans de Gestion des Risques d'Inondation ; ceux-ci doivent être élaborés dans le cadre d'une concertation élargie.

L'ambition pour l'État et les parties prenantes, forts du cadre fixé par la directive inondation, est de parvenir à mener une politique intégrée de gestion des risques d'inondation sur chaque territoire, partagée par l'ensemble des acteurs.

Le présent Plan de Gestion des Risques d'Inondation constitue le document de référence au niveau du Bassin pour la période 2016-2021, qui permet d'orienter, et d'organiser la politique de gestion des risques d'inondation à travers 6 axes stratégiques (objectifs) et 48 dispositions associées.

Ils s'inscrivent et visent à atteindre les 3 objectifs fixés dans le cadre de la Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation (SNGRI) :

- Augmenter la sécurité des populations exposées,
- Stabiliser à court terme, et réduire à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation,
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

18 Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) sont identifié par le PGRI sur le bassin Adour-Garonne. Ils délimitent les périmètres prioritaires sur lesquels des actions sont à mener. La commune de Sadirac n'est implantée au sein d'aucun TRI.

Les objectifs stratégiques et dispositions associées du PGRI s'appliquent à l'ensemble du bassin et ses 18 TRI. Les dispositions retenues correspondent aux actions jugées prioritaires à mettre en œuvre pour atteindre chacun des objectifs :

- Objectif stratégique N° 1 : Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions
- Objectif stratégique N° 2 : Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés
- Objectif stratégique N° 3 : Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Le projet du lotissement « Les Portes de Lorient » n'est pas concerné par ces 3 objectifs.

- Objectif stratégique N° 4 : Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondations dans le but de réduire leur vulnérabilité

Le projet du lotissement « Les Portes de Lorient » est concerné par les dispositions suivantes :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Dispositions permettant d'atteindre les objectifs stratégiques	
Aménagement durable du territoire et réduction de la vulnérabilité	
D 4.10	Évaluer les impacts cumulés et les mesures de compensation des projets sur le fonctionnement des bassins versants L'État, les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre intègrent le fonctionnement des bassins versants (mécanismes hydrologiques et morphologiques) dans les politiques d'aménagement du territoire. Pour les projets d'aménagement présentant un obstacle à l'écoulement des eaux (remblais, digues, constructions…), l'autorité administrative veille à ce que le porteur de projet évalue notamment, via des études hydrologiques ou hydrauliques qu'il fournit : • les impacts potentiels et cumulés, • la qualité et l'efficacité des mesures compensatoires identifiées.
D 4.11	Les collectivités ou leurs groupements prennent les mesures nécessaires dans les projets d'aménagement pour limiter les risques d'inondation et leurs impacts sur les biens et les personnes, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols, en maîtrisant l'écoulement des eaux pluviales et en conservant les capacités d'évacuation des émissaires naturels et en préservant ou en restaurant des zones d'expansion de crue.
D 4.12	Améliorer la conception et l'organisation des réseaux de manière à diminuer leur vulnérabilité et augmenter leur capacité de résilience, en association avec les différents opérateurs (axes de circulation, transport et distribution énergie, traitement et adduction eau potable, traitement et évacuation eaux usées, transports routiers et ferroviaires, distribution denrées alimentaires)

Dans le cadre du projet il est projeté la mise en place d'ouvrages de gestion des EP qui consistent :

- À collecter les eaux pluviales ruisselées sur les surfaces communes ;
- À les stocker au sein d'une solution compensatoire commune de type SAUL et au sein de structure de stockage privative (pour les lots ayant une emprise au sol supérieure à 120 m²) ;
- Puis à évacuer les effluents par rejet régulé au droit du fossé existant au sein de l'espace boisé (respectant 3 l/s/ha collecté) au Nord-Est.

Le dimensionnement des solutions compensatoires a été réalisé pour la gestion de pluie de retour 20 ans.

Le mode de gestion des eaux pluviales adopté :

- ne change en rien les exutoires actuels (fossés puis « ruisseau sans nom » et sols en place - dans une moindre mesure du fait de leur fraction argileuse -),
- conserve les capacités d'évacuation des émissaires,
- ne modifie pas le sens de ruissellement.

De plus il a été présenté ci-dessus que le projet, associé à des ouvrages de gestion des eaux pluviales, engendre un débit de ruissellement, pour une pluie de retour 20 ans, inférieur au débit actuel.
-> Il y a une amélioration de l'état initial (détail calculs en annexe 3).

Ainsi, le projet limite les conséquences des ruissellements en aval du projet, et donc sur le bassin versant.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Note : La conception et l'organisation des réseaux d'assainissement a été réalisé de manière à diminuer leur vulnérabilité et augmenter leur capacité de résilience, en association avec les différents autres réseaux.

Ainsi, le projet respecte les dispositions D 4.10, D 4.11 et D 4.12 du PGRI 2016/2021.

- Objectif stratégique N° 5 : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements
- Objectif stratégique N° 6 : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions

Le projet du lotissement « Les Portes de Lorient » n'est pas concerné par ces 2 objectifs.

Ainsi, le projet est compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016/2021.

Document : Etude zone humide Sadirac 2021 - BKM.pdf, page 1 sur 23

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

AXANTIM

PROJET DE LOTISSEMENT « LE DOMAINE DE LORIENT» SUR LA COMMUNE DE SADIRAC (GIRONDE)

Etude zone humide selon le critère floristique

bkm environnement
8 place Amédée Larrieu
33 000 Bordeaux
05 56 24 20 94

Octobre 2021

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Document : Etude zone humide Sadirac 2021 - BKM.pdf, page 3 sur 23

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

SOMMAIRE

Introduction 3
1. Méthodologie 4
2. Résultats 6
3. Conclusion 22

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

INTRODUCTION

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant une partie de l'année* » (article L.211-1 du code de l'environnement).

L'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, **précise les critères de définition et de délimitation des zones humides** en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, Son article 1 est le suivant :

« Pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0. de l'article R.214-1 du code de l'environnement [opérations soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau], **une zone est considérée comme humide** si elle présente l'un des critères suivants :
1°. **Ses sols** correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 [...] ;
2°. **Sa végétation**, si elle existe, est caractérisée par :

- soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 [...] ;
- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2 du présent arrêté. »

Pour qu'une zone soit considérée comme humide, il faut donc qu'elle présente une végétation hygrophile (si la végétation est présente) ou des sols ayant une morphologie de sols humides.

L'article 2 indique que « s'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, **les protocoles définis sont exclusivement ceux décrits aux annexes 1 et 2 du présent arrêté**. »

La présente étude examine le critère végétation.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

1 METHODOLOGIE

1.1 Localisation du site étudié

Le site étudié est localisé en bordure de la RD671 (route Bordeaux-Créon), au lieu-dit « Lorient », sur la commune de Sadirac (Gironde). La surface totale de la zone est d'environ 1,09 ha.

Les parcelles sont occupées par des prairies de fauche évoluées, non exploitées, sur leur majeure partie, et par une petite zone boisée en limite ouest, qui d'après le plan de composition du projet, restera en espace vert.

1.2 Etude de la végétation

Le protocole de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 a été appliqué.

Des relevés de végétation ont été effectués en plusieurs points de chaque secteur du site, chaque relevé concernant un secteur homogène du point de vue physionomique, écologique et floristique.
Sur chacune des placettes de relevé, l'examen de la végétation vise à vérifier si celle-ci est caractérisée par des espèces dominantes indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste du 2.1.2. de l'arrêté.

Les relevés visent à recenser les espèces les plus recouvrantes dans chaque strate de végétation (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée), afin de déterminer les espèces dominantes dans la placette, toutes strates confondues. Les espèces moins recouvrantes sont ici notées quand elles sont indicatrices du milieu.

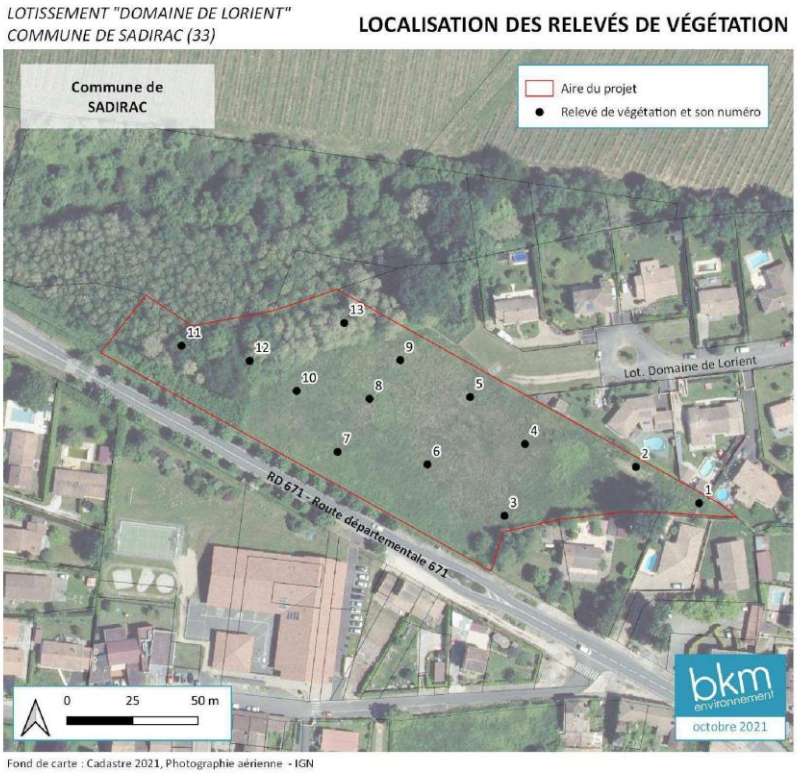
Si, dans le relevé examiné, au moins la moitié des espèces dominantes est constituée d'espèces hygrophiles, alors la zone est considérée comme humide.

13 relevés de végétation ont été réalisés le 6 octobre 2021. La période était encore propice pour déterminer la plupart des espèces végétales présentes.

La végétation de l'ensemble de l'aire du projet est considérée comme **spontanée**.

Les relevés de végétation sont localisés sur la carte suivante.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2 RESULTATS

Relevé n° 1

Habitat : prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**50**	**50**	
Dactylis glomerata	**20**	**70**	
Rumex acetosa	10	80	
Erigeron sp	10	90	
Polygonum persicaria	<5		
Trifolium repens	<5		
Paspalum dilatatum	<5		
Ranunculus acris	<5		
Ranunuculus repens	<5		X
Vicia cracca	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 2

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 2

Habitat : prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**40**	**40**	
Dactylis glomerata	**30**	**70**	
Rubus frutisosus	**20**	**90**	
Galium aparine	5	95	
Rumex acetosa	<5		
Convolvulus arvensis	<5		
Lathyrus pratensis	<5		
Vicia cracca	<5		
Trifolium repens	<5		
Prunus spinosa	<5		
Achillea millefolium	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata, Rubus fruticosus.*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation.**

7

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 3

Habitat : prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**30**	**30**	
Dactylis glomerata	**30**	**60**	
Poa pratensis	**30**	**90**	
Rubus fruticosus	5	95	
Convolvulus arvensis	<5		
Centaurea jacea	<5		
Achillea millefolium	<5		
Prunus spinosa	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata, Poa pratensis.*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Relevé n° 4

Habitat : prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**20**	**20**	
Dactylis glomerata	**20**	**40**	
Poa pratensis	**20**	**60**	
Rubus fruticosus	**20**	**80**	
Achillea millefolium	10	90	
Quercus robur	5	95	
Hypericum pulchrum	<5		
Mentha suaveolens	<5		X
Ranunculus acris	<5		
Medicago lupulina	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata, Poa pratensis, Rubus fruticosus*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 4

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 5

Habitat : prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**30**	**30**	
Dactylis glomerata	**30**	**60**	
Poa pratensis	**20**	**80**	
Lolium perenne	5	85	
Daucus carota	<5	90	
Achillea millefolium	5	95	
Convolvulus arvensis	< 5		
Centaurea jacea	<5		
Crutiata laevipes	<5		
Gallium aparine	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata, Poa pratensis.*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 6

Habitat : Prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**30**	**30**	
Dactylis glomerata	**30**	**60**	
Poa pratensis	**20**	**80**	
Achillea millefolium	5	85	
Centaurea jacea	5	90	
Anthoxantum odoratum	<5		
Vicia cracca	< 5		
Prunella vulgaris	<5		
Succisa pratensis	<5		X
Cruciata laevipes	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata, Poa pratensis*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 7

Habitat : Prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arbustive			
Schedonorus arundinaceus	**40**	**40**	
Dactylis glomerata	**30**	**70**	
Rubus fruticosus	10	80	
Mentha suaveolens	5	85	X
Convolvulus arvensis	5	90	
Medicago lupulina	<5		
Ranunculus acris	<5		
Cruciata laevipes	<5		
Centaurea jacea	<5		
Poa pratensis	<5		
Lathyrus pratensis	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 2

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

12

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 8

Habitat : prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**20**	**20**	
Dactylis glomerata	**20**	**40**	
Mentha suaveolens	**20**	**60**	**X**
Achillea millefolium	10	70	
Quercus robur	10	80	
Ranunculus acris	5	85	
Poa pratensis	5	90	
Cruciata laevipes	<5		
Lathyrus pratensis	<5		
Rumex acetosa	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate arbustive : *Prunus spinosa*
Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata, Mentha suaveolens*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation.**

13

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 9

Habitat : prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Schedonorus arundinaceus	**20**	**20**	
Poa pratensis	**20**	**40**	
Dactylis glomerata	**20**	**60**	
Rubus fruticosus	**20**	**80**	
Achillea millefolium	5	85	
Centaurea jacea	5	90	
Quercus robur	5	95	
Cynosurus cristatus	<5		
Succisa pratensis	<5		X
Potentilla recta	<5		
Rumex acetosa	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Schedonorus arundinaceus, Poa pratensis, Dactylis glomerata, Rubus fruticosus*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 4

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

14

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 10

Habitat : Prairie de fauche non exploitée
Recouvrement des strates : strate arbustive : 100 %
Surface du relevé : cercle de 3 pas de rayon, soit environ 25 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate herbacée			
Rubus fruticosus	**50**	**50**	
Schedonorus arundinaceus	**20**	**70**	
Dactylis glomerata	**20**	**90**	
Rumex acetosa	5	95	
Rumex crispus	<5		
Mentha suaveolens	< 5		X
Gallium aparine	< 5		
Centaurea jacea	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate herbacée : *Rubus fruticosus, Schedonorus arundinaceus, Dactylis glomerata*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 11

Habitat : Bois de robiniers
Recouvrement des strates : strate arborée : 70 %
strate arbustive : 50 %
strate herbacée : 50 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborée			
Robinia pseudacacia	**80**	**80**	
Quercus robur	**20**	**100**	
Strate arbustive			
Sambucus nigra	**50**	**50**	
Rubus fruticosus	**40**	**90**	
Laurus nobilis	10	100	
Strate herbacée			
Hedera helix	**80**	**80**	
Glechoma hederacea	10	90	
Arum italicum	5	95	

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate arbustive : Robinia pseudacia, Quercus robur,
Strate arbustive : Sambucus nigra, Rubus fruticosus,
Strate herbacée : Hedera helix

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 5

16

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 12

Habitat : Bois de robiniers
Recouvrement des strates : strate arborée : 80 %
strate arbustive : 50 %
strate herbacée : 50 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborée			
Robinia pseudacacia	**100**	**100**	
Strate arbustive			
Corylus avellana	**80**	**80**	
Prunus spinosa	10	90	
Crataegus monogyna	5	95	
Sambucus nigra	5	100	
Strate herbacée			
Hedera helix	**90**	**90**	
Glechoma hederacea	5	95	
Arum italicum	<5		
Dryopteris filix-femina	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate arbustive : Robinia pseudacia,
Strate arbustive : Corylus avellana
Strate herbacée : Hedera helix

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Relevé n° 13

Habitat : Bois de robiniers
Recouvrement des strates : strate arborée : 70 %
strate arbustive : 70 %
strate herbacée : 60 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².

Espèce présente par strate	**Taux de recouvrement de chaque espèce** par strate (en %)	**Taux de recouvrement cumulé** par strate (en %)	**Espèce hygrophile** (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborée			
Robinia pseudacacia	**80**	**80**	
Quercus robur	**20**	**100**	
Strate arbustive			
Corylus avellana	**40**	**40**	
Rubus fruticosus	**50**	**90**	
Laurus nobilis	10	100	
Strate herbacée			
Hedera helix	**90**	**90**	
Glechoma hederacea	5	95	
Arum italicum	<5		
Ruscus aculeatus	<5		
Brachypodium sylvaticum	<5		

Liste d'espèces dominantes :
c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 % :

Strate arbustive : Robinia pseudacia, Quercus robur,
Strate arbustive : Corylus avellana, Rubus fruticosus,

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Strate herbacée : Hedera helix

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 5

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

3. CONCLUSION

L'étude montre que la totalité de la zone étudiée peut être considérée comme une zone non humide selon le critère végétation.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

ASUP
SOLS & URBANISME

M Nicolas DEJEAN
2 bis route du Pout
33370 LOUPES

Objet : zones humides – commune de Sadirac – parcelles AC880-881

Bonjour Monsieur

Vous m'avez contacté à propos des conclusions d'une étude zone humide réalisée en juin 2021 sur la commune de Sadirac, parcelles AC880, 881. J'y ai en effet identifié un petit secteur de zone humide effective selon le critère pédologique, dans un contexte de sols anthropisés. Vous m'avez signalé qu'une expertise ultérieure réalisée par un autre bureau d'études (GESOLIA) avait conclu à l'absence de zone humide effective dans ce même secteur. J'ai lu attentivement le rapport que vous m'avez transmis à ce propos. Je vous ai appelé pour vous expliquer qu'effectivement, l'hypothèse de l'absence de zone humide effective selon le critère pédologique était également plausible. Il est donc possible de se ranger à l'avis de GESOLIA et d'interpréter autrement la présence de traits rédoxiques dans le sol. Je peux donc me ranger à cet avis rectificatif et vous pouvez considérer que l'avis de GESOLIA est recevable (absence de zone humide effective).

J'attire toutefois de nouveau votre attention sur le fait que cette conclusion reste fragile, notamment au regard de certains paramètres décrits dans le rapport ainsi qu'aux fonctionnements potentiels des sols anthropisés sur de longues périodes. Il me semblerait pertinent que l'aménagement lui-même tienne malgré tout bien compte de ces trajets hydriques potentiels, notamment pour toute la partie de gestion des eaux pluviales.

Je reste à votre disposition pour toute question. Je transmets ce courrier pour information au bureau d'étude GEREA qui m'avait commandé l'étude en 2021 ainsi qu'au service urbanisme de la commune de Sadirac.

Bien cordialement

Laurent RIGOU

A.S.U.P
12 rue de l'église
65690 ANGOS
RCS Tarbes B 798 272 472

Atelier Sols, Urbanisme et Paysages (ASUP)
12 rue de l'église 65690 ANGOS
Tél : 09 65 00 57 23 / 06 85 91 98 06 - e-mail : asup@asup-territoires.com
www.asup-territoires.com

Document : PHOTO REMBLAIS DOMAINE DE L'ORIENT.pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTO REMBLAIS DOMAINE DE L'ORIENT.pdf, page 2 sur 6

Document : PHOTO REMBLAIS DOMAINE DE L'ORIENT.pdf, page 3 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTO REMBLAIS DOMAINE DE L'ORIENT.pdf, page 4 sur 6

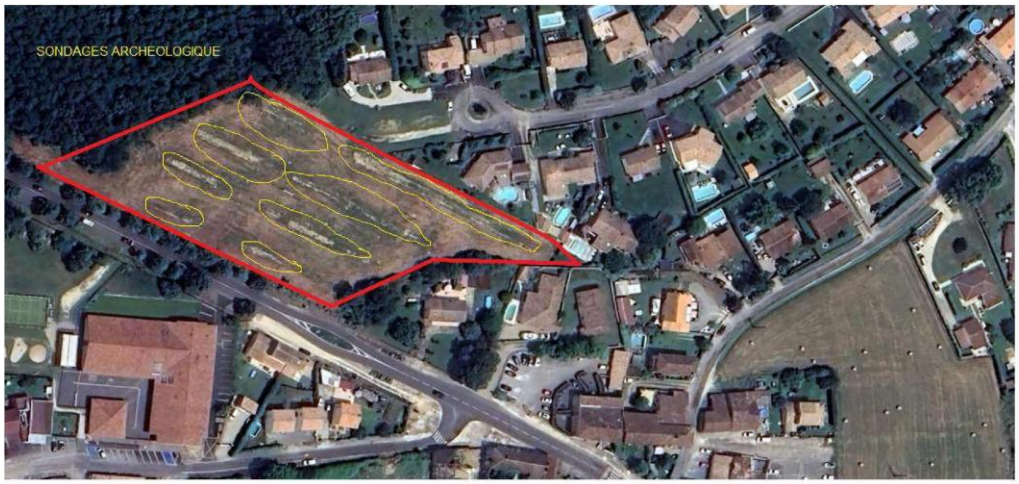
Document : PHOTO REMBLAIS DOMAINE DE L'ORIENT.pdf, page 5 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTO REMBLAIS DOMAINE DE L'ORIENT.pdf, page 6 sur 6

Document : PHOTOS SONDAGES ARCHEOLOGIQUE.pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : PHOTOS SONDAGES ARCHEOLOGIQUE.pdf, page 2 sur 6

Document : PHOTOS SONDAGES ARCHEOLOGIQUE.pdf, page 3 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTOS SONDAGES ARCHEOLOGIQUE.pdf, page 4 sur 6

Document : PHOTOS SONDAGES ARCHEOLOGIQUE.pdf, page 5 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTOS SONDAGES ARCHEOLOGIQUE.pdf, page 6 sur 6

Document : PHOTOS SONDAGES.pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTOS SONDAGES.pdf, page 2 sur 6

Document : PHOTOS SONDAGES.pdf, page 3 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTOS SONDAGES.pdf, page 4 sur 6

Document : PHOTOS SONDAGES.pdf, page 5 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTOS SONDAGES.pdf, page 6 sur 6

Document : PHOTOS TRAVAUX SAUR.pdf, page 1 sur 6

Document : PHOTOS TRAVAUX SAUR.pdf, page 2 sur 6

Document : PHOTOS TRAVAUX SAUR.pdf, page 3 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTOS TRAVAUX SAUR.pdf, page 4 sur 6

Document : PHOTOS TRAVAUX SAUR.pdf, page 5 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : PHOTOS TRAVAUX SAUR.pdf, page 6 sur 6

Document : rapport Etudes OAP domaine de L'orient.pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

SADIRAC

OAP DOMAINE DE l'ORIENT

RAPPORT D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET CONCLUSION SUR LA QUALIFICATION DU TERRAIN

Propriétaire : SAS AXANTIM représenté par Nicolas DEJEAN

Commune : SADIRAC

Lieu-dit : Domaine de l'Orient

Parcelles cadastrées : AC 880 et AC 881

Objet : Vérification de la conformité environnementale du terrain et contestation du classement en zone humide dans le cadre du PLUi du Créonnais.

1. Contexte foncier et administratif

La SAS AXANTIM est propriétaire d'un terrain situé sur la commune de **Sadirac**, au Domaine de l'Orient, cadastré AC 880 et AC 881. Un permis d'aménager m'a été **délivré le 14 octobre 2022 pour la réalisation d'un lotissement de 12 lots à bâtir.**

Conformément à la réglementation en vigueur, l'instruction de ce permis a nécessité la réalisation d'une étude environnementale dite "**Loi sur l'eau", comprenant une analyse floristique et une analyse pédologique**, destinées à déterminer la présence éventuelle d'une zone humide.

Aujourd'hui, la SAS AXANTIM souhaiterait déposer sur son terrain un permis de construire pour la réalisation de **logements sociaux et ainsi répondre au besoin de la commune face à l'obligation de logement sociaux imposé par la loi SRU.**

2. Études réalisées dans le cadre du permis d'aménager

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les études loi sur l'eau et zone humide ont été réalisées **en octobre 2021** par deux cabinets indépendants, spécialisés et reconnus :

- **Cabinet GESOLIA**, expert en environnement et zones humides, basé en Gironde.

- **Cabinet BKM**, société pionnière dans le domaine des études environnementales, implantée à Bordeaux depuis plus de 35 ans et connaissant parfaitement les terrains de notre région.

2.1 Étude floristique – Cabinet BKM Environnement

Le cabinet BKM est intervenu sur site durant une période encore propice pour déterminer la plupart des espèces végétales présentes.

Ils ont réalisé **13 relevés floristiques** sur l'ensemble du site. La végétation de l'ensemble de l'aire du projet est considérée comme spontanée.

L'étude montre que la **totalité de la zone étudiée** peut être considérée comme une zone **non humide** selon le critère végétation » conformément au protocole de à l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009

2.2 Étude pédologique – Cabinet GESOLIA

GESOLIA a réalisé **6 sondages pédologiques** jusqu'à 4 mètres de profondeur, ainsi que quatre essais de perméabilité.

Leur analyse révèle, seulement au droit de **2 sondages**, quelques traces hydromorphes, au-delà de 0,30-0,40 m de profondeur, très localisées à l'est du terrain, mais celles-ci sont **jugées inexploitables**.

Pourquoi les traces sont-elles jugées inexploitable au sens de la réglementation et de la loi :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le cabinet constate que le **terrain a été remanié lors des travaux du lotissement** du "Domaine de l'Orient" en effet, un **bassin de rétention** de 3 m de profondeur a été creusé et les terres ont été étalé sur la parcelle AC 0880

A cette profondeur de 3 m/sol, les sondages de GESOLIA montrent que les matériaux sont bariolés gris/ocre.

Il a donc été considéré que les traces observées au droit du site, à faible profondeur, peuvent être celles des matériaux remontés en surface par l'étalage des terres du bassin.

Les matériaux de couverture (terres remblayés) du site ne sont pas considérés comme les **matériaux originels**.

En conclusion, les seules traces observées lors des sondages se trouvaient pour les 2 études dans la zone ou les terres du bassin furent étalées.

Selon la réglementation, un sol remanié ou anthropisé par l'homme ne peut être retenu comme critère unique de zone humide : le critère floristique doit aussi être avéré, ce qui n'est pas le cas ici.

En second point, les travaux de construction d'une station de relevage ainsi que le réseau d'eau et d'assainissement ont été installé et **traversent la parcelle concernée** en son centre. Créant ainsi un drain et le captage artificiel des eaux ce qui a pu créer artificiellement une concentration des eaux de ruissellement.

Des lors, la règlementation est aussi très claire sur le sujet, seules les zones humides naturelles peuvent relevées du régime de protection au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

3. Étude environnementale du PLUi du Créonnais

Dans le cadre de l'élaboration du **PLUI**, la **Communauté de Communes du Créonnais** a missionné les cabinets **GEREA** et **ASUP** pour réaliser une étude environnementale en **juillet 2021**, soit quelques mois avant l'étude GESOLIA et BKM.

3.1 Résultats de l'étude floristique du PLUI

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

L'étude floristique du PLUi a constaté la présence :

- D'une prairie de fauche mésophile,
- D'une parie mésophile rudéralisée,
- D'un boisement exotique de robinier
- D'une chênaie-charmaie

Ces habitats ont été considérés comme non caractéristique de zone humide. Sur ce point, elle confirme pleinement les conclusions de l'étude BKM.

3.2 Résultats de l'étude pédologique du PLUi

L'étude pédologique a été confiée au cabinet **ASUP**, basé dans les Hautes-Pyrénées.

Cette entreprise a réalisé 9 sondages sur le terrain :

- Les 9 sondages réalisés concluent à un sol **"fortement anthropisé",** ils reconnaissant que le sol a été fortement remanié.

- Sur les 9 sondages, seulement **2 présentaient des « traces rédoxique »**, voir rapport sur les sondages « sondage 55 et 56 »

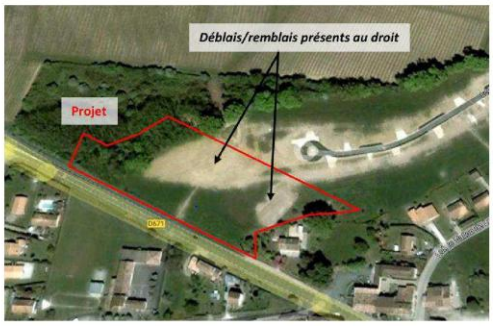
Malgré cette constatation explicite d'anthropisation (sol remblayé), le cabinet ASUP a néanmoins interprété la présence de traces rédoxiques comme un indicateur de zone humide, **ce qui est contraire à la réglementation**.

En effet, **un sol remanié ne peut être qualifié de zone humide sur la base du seul critère pédologique**

De plus, la **zone humide dessinée sur les cartes du PLUi correspond exactement au tracé du remblai du bassin de rétention du lotissement**, ce qui confirme une erreur d'interprétation.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mise en évidence des travaux de remblai et de la zone suspecté



4. Éléments récents sur le terrain

Depuis ces études :

- En 2023, l'**INRAP** a décidé de réaliser des **fouilles archéologiques** sur le terrain, jusqu'à 1,2 mètre de profondeur et en plein milieux de la zone dite "humide" suspecté par l'entreprise ASUP

- En juillet 2024, la **SAUR** est intervenue pour modifier le tracé des réseaux d'eau et d'évacuation, creusant à nouveau la zone sur plus de **2 m de profondeur et en remblayant au sable en compactant.**

Ces travaux réalisés, ont **complètement dégradé le site et la zone.**

Même si une zone humide avait été suspecté sur ce terrain, cette dernière aurait disparu, détruire par les remblais, apport de sable et compactage successif.

5. Conclusion et proposition

Les éléments suivants sont indiscutables :

1. Les deux études floristiques (BKM et GEREA) concluent à **l'absence d'espèces indicatrices de zone humide.**
2. L'étude GESOLIA démontre un terrain remblayé et anthropisé photo à l'appuis.
3. Le rapport ASUP reconnaît lui-même la nature anthropisée du sol.
4. Des travaux récents ont totalement remanié la zone.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le classement en zone humide du PLUI repose donc sur une **erreur manifeste d'interprétation**. Le terrain doit retrouver sa vocation naturelle à bâtir.

6. Positionnement du pétitionnaire

Les deux études environnementales menées sur le site aboutissent à la même conclusion : **aucune espèce végétale hygrophile n'a été observée**, les **traces pédologiques sont faibles et discontinues**, et le **sol est clairement remanié**.

L'une des sociétés a toutefois **mal interprété ces indices**, sans tenir compte de l'**historique du terrain**, profondément modifié par des **travaux successifs**. Une telle lecture, dépourvue de fondement scientifique, ne peut justifier un **classement en zone humide**.

Même à supposer qu'une zone humide ait existé par le passé, celle-ci a été **entièrement détruite et remaniée**, rendant **toute préservation dénuée d'intérêt écologique**.

Dans ces conditions, **il serait injustifié de maintenir une telle classification**, et ainsi freiner un projet qui dont les études confirment sa faisabilité et qui répond à des besoins aussi bien communautaire que sociétaux.

7. Demande

Je sollicite les services compétents à reconnaitre l'erreur d'interprétation du classement en zone humide de ma parcelle dans le PLUi, et ainsi permettre la délivrance d'un permis de construire pour logements sociaux, conformément à l'intérêt général et au respect des règles environnementales.

Je me réserve néanmoins le droit de mettre de demeure le bureau d'étude à s'expliquer sur cette erreur d'interprétation et au besoin lui demander emmètre une note rectificative sur la classification de cette zone.

Fait à LOUPES

Nicolas DEJEAN

Adresse email : nicolas.dejean@live.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

@33 - ONFRAY Samuel

Organisme : Cabinet Samuel ONFRAY - Géomètre expert à Créon

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 12:52:19

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :incohérence dans le PLUI sur les dimensionnement des accès

Contribution :

Le PLUI du Créonnais comporte des incohérences entre les articles 3.1.1.1 et 3.1.1.3 pour les zones UA, UAp, UB, UC et UD en ce qui concerne la largeur des accès pour desservir les terrains à bâtir en seconde ligne. 3m ? 4m ? 6m ? C'est à n'y rien comprendre.L'article 3.1.1.1 stipule que : " Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains non bâtis desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage existantes d'au moins 4 m de large qui ne desserviront qu'un seul logement. Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement."L'article 3.1.1.3 stipule que : "Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés."Ces 2 articles sont incohérents : faut-il avoir un accès de 3m, 4m ou 6m de large pour desservir les terrains en seconde ligne ?Mme DOSPITAL responsable du service instructeur (pole territorial cœur entre deux mers nous a répondu par mail à cette problématique " Le PLUI définit la bande d'accès comme une portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique, ce qui est le cas pour le projet de M. G. à Créon. Je mets le service urbanisme de la communauté de communes en copie de notre échange, dans le cas où ma lecture, depuis plus de 3 ans, du règlement du PLUI ne serait pas la bonne, le règlement n'ayant alors aucune raison de réglementer les dimensions des bandes accès en les distinguant des accès simples aux terrains situés en 1er ligne. L'objectif du PLUI étant de mémoire, dès sa 1ère version, de limiter la multiplication « terrains en drapeaux », type de découpage des terrains qui a connu une croissance exponentielle entre l'entrée en vigueur de la réforme de 2007 et la création des DP de divisions foncières et l'approbation du PLUI en 2020.Vous trouverez ci-joint le dossier d'un client ou le service instructeur privilégie l'article 3.1.1.1 et non le 3.1.1.3. avec les 2 oppositions à la déclaration préalable de la mairie de Créon.Il me semble excessif de demander 6m de largeur d'accès pour un terrain en seconde ligne à l'heure où l'Etat demande de densifier les zones urbaines et de limiter les zones imperméabilisées.A coté de cela il y a certaine commune où les bandes d'accès de plus de 50m sont autorisées. Voir plan en pièce joint M et Mme L.. à La Sauve.Il est temps de clarifier le dimensionnement des chemins d'accès dans le PLUI ; ce qui n'est pas le cas dans le PLUI soumis à l'enquête publique.Cordialement,Samuel ONFRAY, géomètre expert à Créon.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : dp0331402500104-691c450a802be.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CRÉON
VILLE BASTIDE

MAIRIE DE CREON

OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE PRONONCEE PAR le Maire au nom de la Commune

Demande déposée le 27/10/2025
Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 29/10/2025

N° DP0331402500104

Par :	**Monsieur GUILLEMINOT Franck**
Demeurant à :	**BP 4506** **98713 Papeete**
Sur un terrain sis à :	**30 Rue Montuard** **cadastré : AH 0003, AH 0401** AH 0003
Nature des Travaux :	**Division foncière pour création d'un lot à bâtir**

Le Maire de CREON

VU la déclaration préalable présentée le 27/10/2025 par Monsieur GUILLEMINOT Franck, demeurant BP 4506 98713 Papeete,

VU l'objet de la déclaration :
- pour un projet de division foncière pour création d'un lot à bâtir ;
- sur un terrain situé 30 Rue Montuard ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 21/01/2020, révisé et modifié en date du 21/02/2023,

Considérant que le projet concerne la division d'un terrain situé en zone UD du PLU pour création d'un lot à bâtir de 1165 m²,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 3 « EQUIPEMENTS ET RESEAUX – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES » du règlement du PLUI :

- **article UD3.1.11 « dispositions réglementaires générales »** : Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Considérant :

- que la desserte du lot à bâtir à créer est prévue par création d'une bande d'accès,
- que cette bande d'accès présente une largeur de 3,60 m seulement en méconnaissance des dispositions de l'article UC3.1.11 susvisé du règlement du PLUI,

ARRETE

Article 1

Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

CREON, le 17 novembre 2025

L'adjoint délégué par délégation du maire,

MAIRIE DE CREON 01 URBA 33 (Gironde)

Pierre MARCHIVE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DP0331402500104

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CRÉON
VILLE BASTIDE

MAIRIE DE CREON	**OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE PRONONCEE PAR la Maire au nom de la Commune**

Demande déposée le 01/10/2025 **Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 02/10/2025**		**N° DP0331402500092**
Par :	**Monsieur GUILLEMINOT Franck**	
Demeurant à :	**30 Rue Montuard** **33670 CREON**	
Sur un terrain sis à :	**30 Rue Montuard** **cadastré : AH 0003, AH 0401** AH 0401	
Nature des Travaux :	**Division d'un terrain comprenant une habitation pour création d'un lot à bâtir**	

La Maire de CREON

VU la déclaration préalable présentée le 01/10/2025 par Monsieur GUILLEMINOT Franck, demeurant 30 Rue Montuard 33670 CREON,

VU l'objet de la déclaration :
- pour un projet de division d'un terrain comprenant une habitation pour création d'un lot à bâtir ;
- sur un terrain situé 30 Rue Montuard ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 21/01/2020, révisé et modifié en date du 21/02/2023,

Considérant que le projet concerne la division d'un terrain situé en zone UD du PLU comportant une habitation pour création d'un lot à bâtir de 1094 m²,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 3 « EQUIPEMENTS ET RESEAUX – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES » du règlement du PLUI :

- **article UD3.1.11 « dispositions réglementaires générales »** : Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

- **Article UC 3.1.12 « nombre et localisation des accès » :**
  o Les accès doivent être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers,
  o Les accès doivent être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie),

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- **article UD 3.1.13 « dimension des accès » :**
  - une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement ou ayant une longueur de plus de 30 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles « voirie » du règlement du PLUI,

- **article UD 3.1.21 « dispositions réglementaires générales » :**
  - les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères,

- **article UD 3.1.22 « conception et dimensionnement des voies »:**
  - toute voie nouvelle doit être conçue pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant et doit avoir une emprise minimale au moins égale à 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

- **article UD 3.1.23 « voies et impasses »:**
  - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.
  - Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

Considérant :
- que la desserte du lot à bâtir est prévue par création d'une bande d'accès,
- que cette bande d'accès présente une largeur de 3,60 m seulement sur une longueur de 28,66 m, s'élargissant progressivement sur une longueur de 18 m et qu'elle ne prévoit pas d'aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière en méconnaissance des dispositions de l'article UC3.1.11 susvisé,

Considérant que la distance entre l'accès créé et l'accès existant est inférieure à 15 m et que les 2 accès ne sont pas non plus regroupés dans un sas commun constituant un espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie, en méconnaissance des dispositions de l'article UD.3.1.12 susvisé,

Considérant en outre que la bande d'accès, présentant, dans sa totalité, une longueur supérieure à 30 m, doit être regardée comme étant une voie privée et doit respecter les articles « voirie » conformément aux dispositions de l'article UC3.1.13 du règlement du PLUI,

Considérant :
- que la largeur d'emprise de cette voie privée en impasse de plus de 30 m de long à double sens est inférieure à 6,50 m et la largeur de chaussée inférieure à 5 m, et qu'elle ne présente pas d'aire de retournement dans sa partie terminale, en méconnaissance des articles UD 3.1.21, UD 3.1.22 et UD 3.1.23 du règlement du PLUI

Considérant par conséquent que le projet n'est pas conforme aux dispositions des articles « accès » et « voirie » susvisés du règlement du PLUI,

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

DP n° 033 140 25 00092

ARRETE

Article 1

Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

CREON, le 16 octobre 2025.

L'adjoint délégué par délégation du maire,

MAIRIE DE CREON 33 (Gironde)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

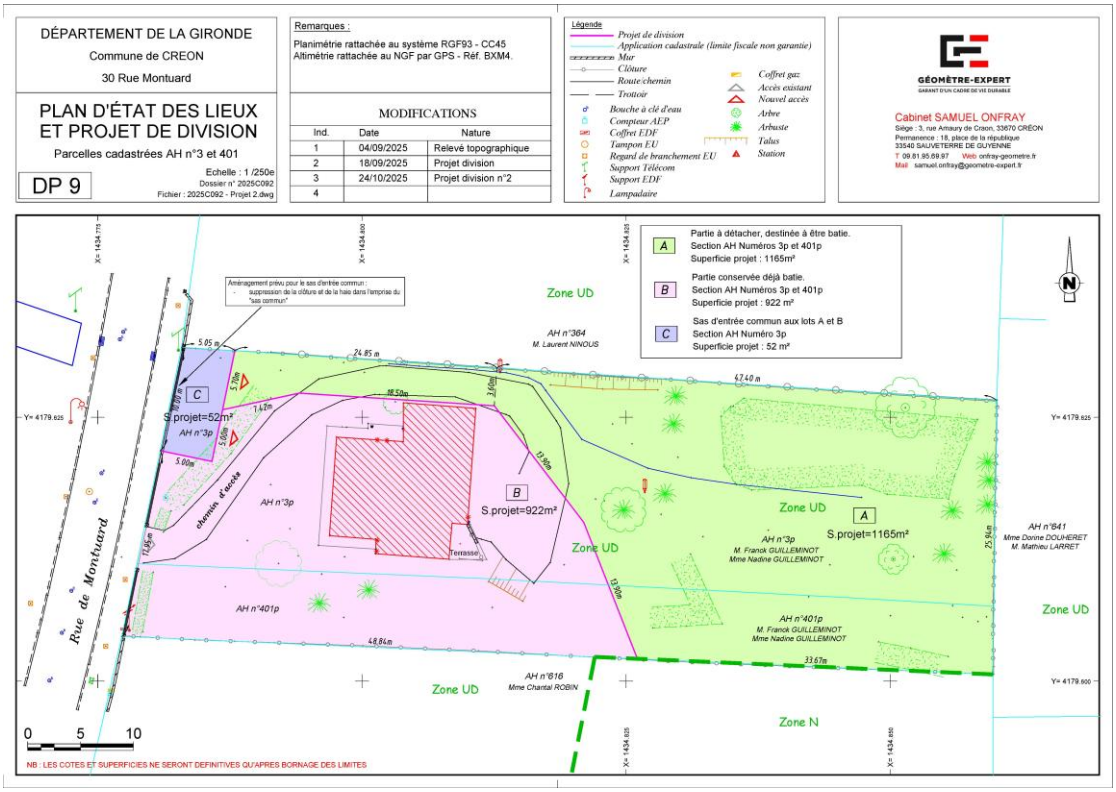
Page **3** sur **3**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

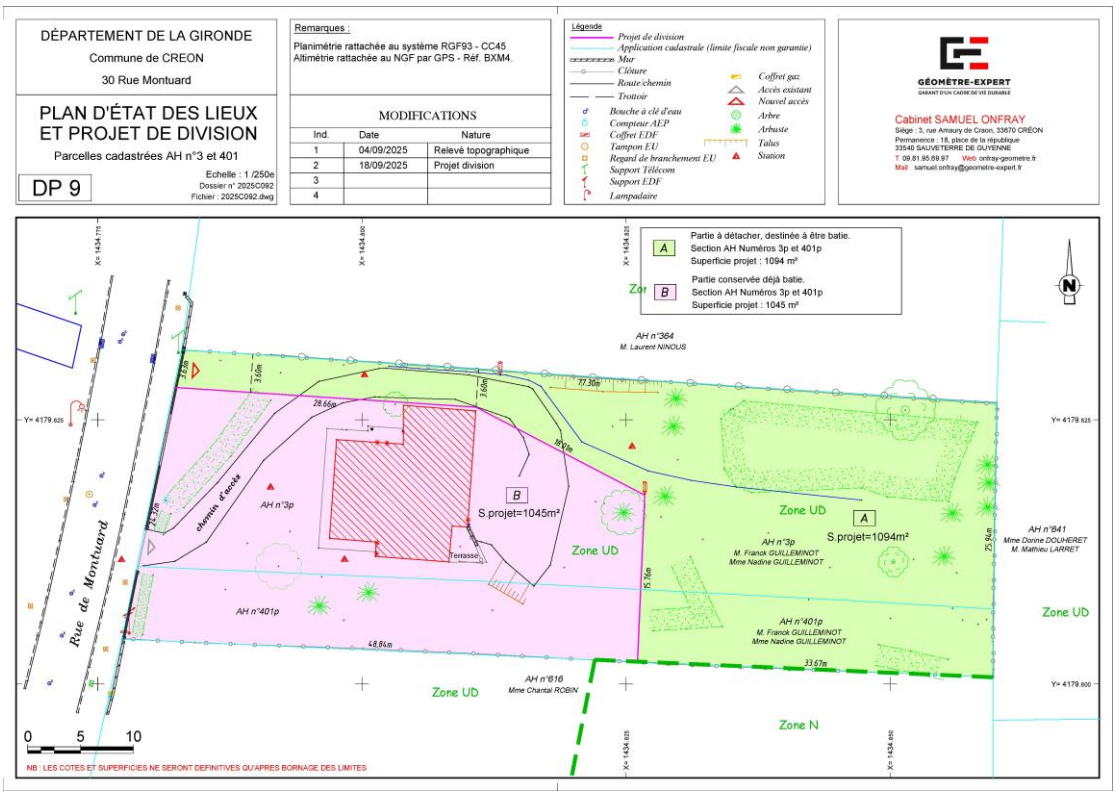
Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Document : 2025C092 - Projet 2-DP9.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

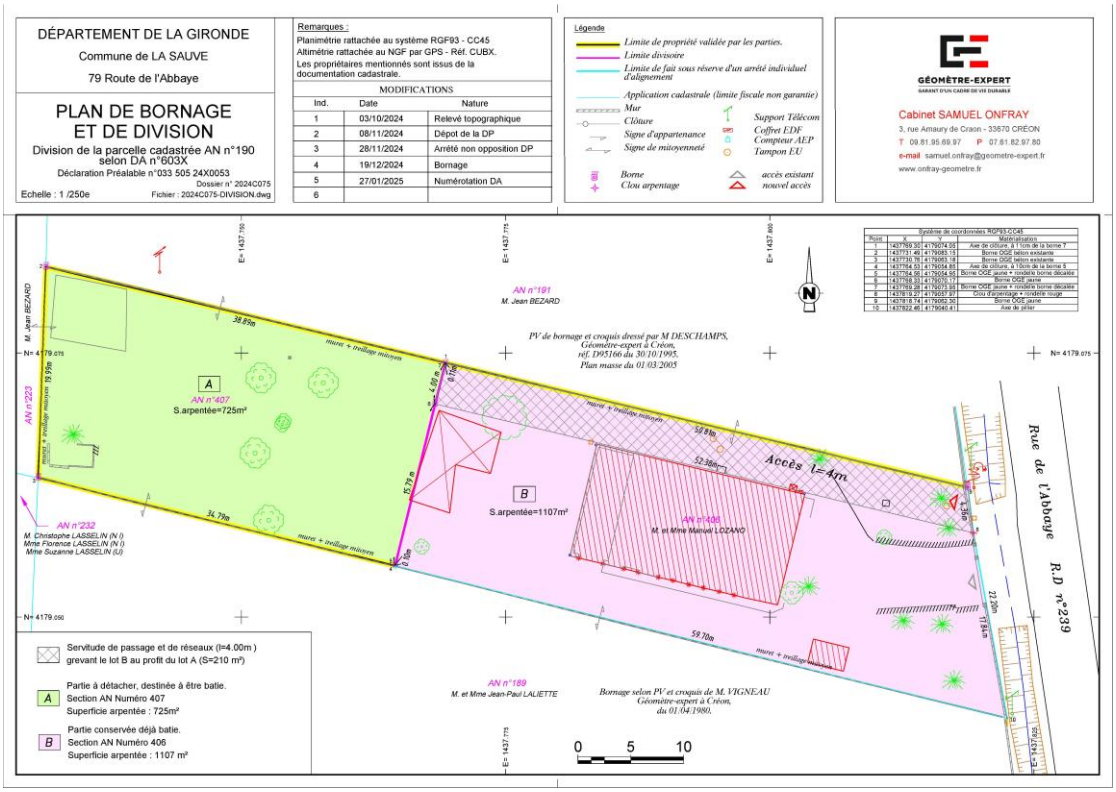


Document : 2025C092-DP9.pdf, page 1 sur 1



Document : 2024C075-DIVISION.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Adresse : 3 Rue Amaury de Craon

Ville : Créon

Adresse email : samuel.onfray@geometre-expert.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@34 - Betouigt Josiane

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 17:42:40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :terrain pour attribution constructible

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Bonjour Madame, Monsieur,Depuis 1993, cela fait plus de 30 ans, je vais avoir 80 ans cette année, que je demande que mon terrain puisse être en zone constructible ! Il est constitué de 3 lots sur le lieu dit Calamiac commune de Sadirac (lots 60, 61,62) Pouvez vous avoir l'obligeance de m'octroyer le permis pour au moins un lot ? D'avance je vous en remercie. Bien cordialement.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 81 Rue des Grives

Ville : Saint-Paul-lès-Dax

Adresse email : josibetouigt@yahoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@35 - ARTIGUE BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE

Organisme : CHATEAU LA GUILLAUMETTE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/02/2026 à 17:19:37

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :ANNULE ET REMPLACE LE DEPOT DU 16/02/26 à 15h22 - Contribution à l'enquete publique concernant la commune Loupes

Contribution :

Bonjour,Vous trouverez en pièce jointe nos observations concernant la Commune de Loupes sur le PLUI et l'OAP.Vous remerciant encore de l'attention que vous porterez à nos remarques et propositions.Bernard, Antoine et Alexandre Artigue

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Contribution enquete publique.pdf, page 1 sur 5

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Messieurs Bernard, Antoine et Alexandre Artigue
Exploitants Agricoles
Château La Guillaumette
21 Route de Créon
33370 Loupes
Tél : 06 07 66 58 39
Courriel : b-artigue@wanadoo.fr

À l'attention de Madame, Monsieur,
Commissaire enquêteur

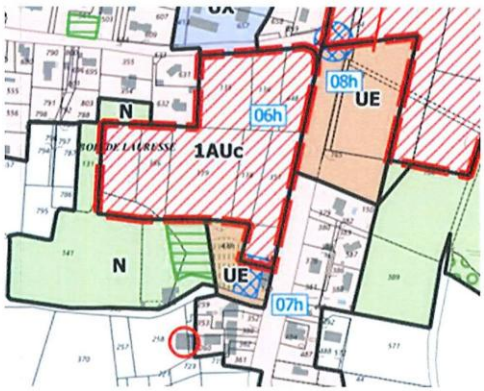
Le 19 février 2026

Objet : Contribution à l'enquête publique concernant Projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais.
Mairie de : *LOUPES* - 19 Route de Créon

A-OBSERVATIONS SUR LE PLUI DE LOUPES :

L'analyse du projet du PLUI de la communauté de Communes du Créonnais concernant la commune de Loupes appelle de notre part les remarques suivantes :

I. **Sur le plan de zonage du PLUI n'apparaissent pas tous les bâtiments de notre exploitation agricole alors que ceux-ci apparaissent sur la carte de L'OAP.** Le bâtiment avec la croix rouge n'apparait pas sur la présentation.



1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

II. Changement de destination :

Nous souhaitons que le changement de destination puisse concerner les deux autres bâtiments marqués d'une croix. Sachant que celui avec le rond est déjà concerné dans la carte de présentation.

A cet effet, ne pourrait-on pas intégrer le bâti de cet espace dans une zone urbaine multifonctionnel de type **UA**.

2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

III. Les parcelles pour partie 133 & 141 se retrouvent dans la carte de présentation en zone N.

Ce secteur constitue un espace agricole en production effective. Il ne s'agit ni d'une friche, ni d'un espace naturel remarquable. De plus, il est limitrophe avec nos bâtiments. Il est devenu aujourd'hui le cœur de notre activité.

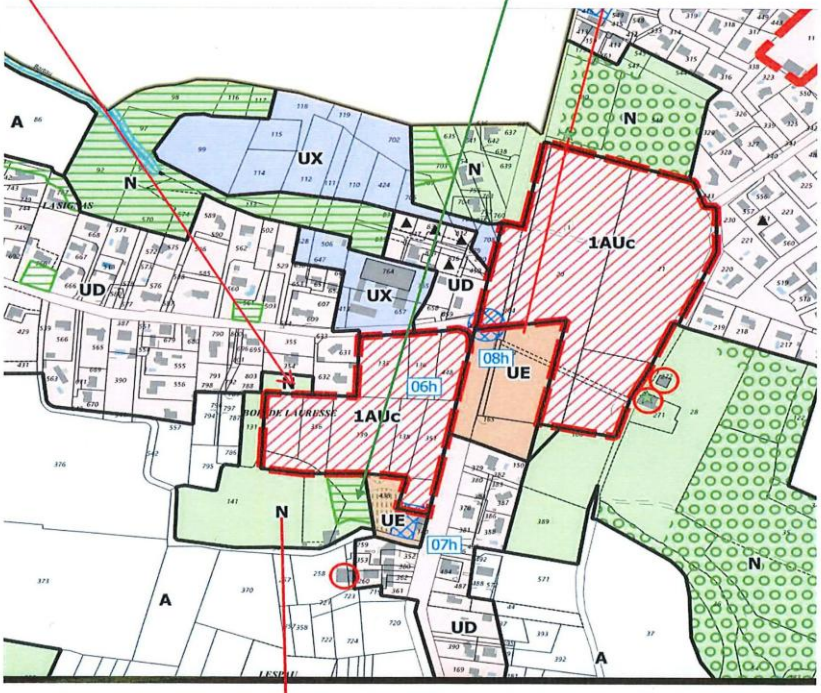
C'est un outil de travail contribuant à l'économie locale et à l'entretien du paysage.

Un classement en zone **N** aurait pour effet de restreindre fortement les possibilités d'adaptation future de l'activité agricole, sans que l'intérêt écologique du site ne soit démontré de manière objective et proportionnée.

En accord avec la Mairie, nous avons déclassé **la parcelle 132 (constructible), en zone N. (ayant un intérêt paysagé)**

Nous demandons :

- **Le reclassement de ces parcelles (133/141) en zone A**
- **La conservation de la zone hachurée en vert en zone N.**



Zone N à reclasser en zone A

3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

B-OBSERVATION SUR L'OAP :

Une AOP est la traduction d'un projet de développement sur un secteur nouvellement ouvert à l'urbanisme. Ici à Loupes, il traduit la volonté de créer une centralité urbaine en compatibilité avec le SCOT.

La partie de l'AOP à l'ouest de la RD dans la continuité de la mairie de Loupes prévoit sur une emprise de 3 hectares environ la réalisation d'un programme d'habitations et de commerces.

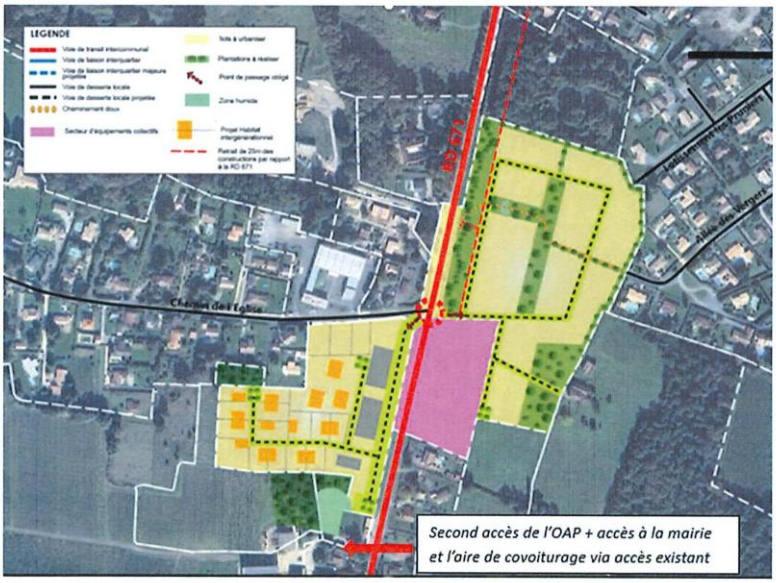
Au sud de ce nouveau programme se situe la mairie de Loupes et derrière elle, le projet de PLUI prévoit la réalisation d'un parking, d'une aire de covoiturage inscrite au plan de zonage par l'inscription d'un emplacement réservé n°07h.

Au même endroit se situe l'entrée de notre exploitation agricole avec le passage :

De nos clients, tracteurs et divers outils agricoles, livraisons, enlèvement de nos vins par semi-remorques.

Cette entrée doit permettre un accès aisé et sécurisé pour l'ensemble des utilisateurs.

C'est pourquoi, nous demandons qu'apparaisse sur le plan de l'OAP un second accès au droit de la mairie de Loupes, tel que figuré sur le plan ci-dessous.



4

Document : Contribution enquete publique.pdf, page 5 sur 5

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Nous espérons que nos remarques retiendront toute votre attention.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur nos respectueuses salutations.

Bernard, Antoine et Alexandre Artigue

5

Ville : Loupes

Adresse email : b-artigue@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@36 - Médina Bernard

Organisme : BM conseil EIRL

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/02/2026 à 10:41:35

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de modification de zonage (Lieu-dit Le Bourrut, Cursan)

Contribution :

Observations dans le fichier ci-joint

Pièce(s) jointe(s) :

Document : PLUi.pdf, page 1 sur 4

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

À l'attention de **Madame Françoise BAZALGETTE** - Commissaire enquêtrice - Présidente de la commission d'enquête

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLUi du Créonnais – Demande de modification de zonage (Lieu-dit Le Bourrut, Cursan)
Concerne : Parcelles cadastrées section A numéros 207, 208 et 209.

Madame la Commissaire Enquêtrice,
Par la présente, je souhaite formuler une observation concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Créonnais, et plus particulièrement le classement en Zone A (Agricole) de mes parcelles 207, 208 et 209, d'une surface totale de 3 826 m², situées au lieu-dit "Le Bourrut" sur la commune de Cursan.

Je sollicite le reclassement de ces parcelles de la zone agricole pour les intégrer dans une zone constructible reconnaissant l'existence du bâti, de type "Zone de Hameau" (zone Ne, ou zone Uh). Ce maintien en zone strictement agricole est aujourd'hui en décalage total avec la réalité du terrain, pour les raisons suivantes :

1. L'existence d'un hameau physiquement constitué
Mes parcelles ne sont ni exploitées, ni isolées au milieu des champs. Elles comportent déjà une maison individuelle très ancienne de 135 m², et accueillaient historiquement d'autres bâtiments qui ont été détruits depuis. Autour de mon terrain, le lieu-dit "Le Bourrut" forme une véritable poche urbaine constituée de 7 maisons d'habitation. La vocation agricole de cette zone n'a plus aucune signification concrète. Son changement de destination n’aura pas d’incidence sur l’activité agricole ni sur le paysage.

2. Une dynamique de densification avérée sur les parcelles voisines
Ce hameau est aujourd'hui en pleine mutation. La propriété voisine "Marcadié" a récemment été acquise par un marchand de biens, puis divisée et revendue à quatre artisans. Ces derniers sont actuellement en pleine rénovation et reconstruction de l'ensemble des vieux bâtiments. Le secteur connaît donc un regain d'activité et de population important. Il serait incohérent, sur le plan de l'aménagement du territoire, de laisser mes parcelles sous cloche en zone agricole

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

alors que le reste du hameau se densifie et se modernise tout en conservant son aspect authentique..

3. Une autonomie totale vis-à-vis des réseaux publics

Je suis conscient que la commune souhaite limiter l'extension des réseaux. Le hameau est desservi par un chemin communal (constitué en partie d'enrobé et de terre battue) qui fait une boucle autour de nos parcelles et suffit amplement à la circulation actuelle et future.

Par ailleurs, concernant l'absence d'assainissement collectif et de gestion publique des eaux de ruissellement, la surface de mon terrain (plus de 3 800 m²) permet une gestion 100 % autonome. Tout projet futur intégrerait un assainissement non collectif aux normes et une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, n'engendrant ainsi aucune charge financière supplémentaire pour la. collectivité

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération cette réalité physique et d'émettre un avis favorable au reclassement de mes parcelles en zone de hameau constructible, afin de corriger cette anomalie de zonage.

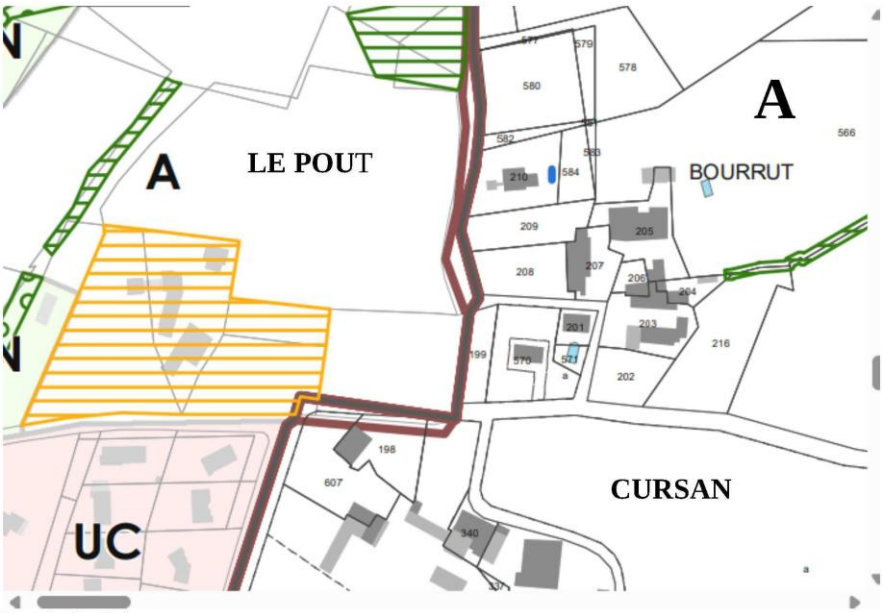
En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma requête, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes sentiments distingués.

Bernard Médina
23 Allée du Bourrut
33670 Cursan
b.m@free.fr
tél:0651769964

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Extrait de GEOPORTAIL

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Extrait du Cadastre

Adresse : 23 Route du Bourrut

Ville : Cursan

Adresse email : b.m@free.fr (Validée)

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@37 - TARBES Nicolas

Organisme : MAIRE DE SAINT-LEON

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/02/2026 à 15:38:46

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observation n°1 - OAP DE SAINT-LEON Secteur Mondon

Contribution :

Le schéma de principe de l'OAP de Mondon d'urbanisation, page 155 du document 3 "Orientations d'Aménagament et de Programmation " est un schéma de principe d'implantations d'organisation "indicatif" de l 'ensemble et à titre d'exemple seulement. Le schéma indicatif est non validé par la commune, et ne correspondant pas à la densification souhaitée, fixée par le règlement (à12 logements à l'hectare). Il n'est pas mentionné également le principe de recul des habitations et l'intégration obligatoire du trame verte en mitoyenneté des habitations existantes (non pris en compte dans le schéma). Ne figure pas également, l'interdiction des constructions mitoyennes, hors annexes, et R+1, non autorisées dans ce secteur. La description au caractère obligatoire de la forme Urbaine ne convient pas. Il sera en conséquence demandé de revoir l'OAP d'urbanisation en question.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 14 Route de Mondon

Ville : Saint-Léon

Adresse email : mairie-s-leon@wanadoo.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

@38 - TARBES Nicolas

Organisme : MAIRE DE SAINT-LEON

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/02/2026 à 16:13:57

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :OAP ZAE Secteur Chanterot SAINT-LEON - Observation n°2

Contribution :

Le schéma de principe de l'OAP ZAE de Chanterot page 194 du document 3 "Orientations d'Aménagament et de Programmation " est un schéma de principe d'implantations d'organisation "indicatif" de l 'ensemble et à titre d'exemple seulement. Le schéma indicatif est non validé par la commune, et ne correspondant pas à la densification souhaitée (est-ce la même que les logements 12/hectares ?)Il n'est pas mentionné la possibilité d'utiliser les sorties, accès existant sur RD 238 mais par une voie interne à la zone? Absence de description au caractère obligatoire de la forme UrbaineIl sera en conséquence demandé de revoir l'OAP ZAE question.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 14 Route de Mondon

Ville : Saint-Léon

Adresse email : mairie-st-leon@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@39 - TARBES Nicolas

Organisme : Maire de SAINT-LEON

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/02/2026 à 16:21:37

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : Observation publiée

Objet :OAP DE MONDON Saint-Léon - Observation n°1

Contribution :

Le schéma de principe de l'OAP de Mondon d'urbanisation, page 155 du document 3 "Orientations d'Aménagament et de Programmation " est un schéma de principe d'implantations d'organisation "indicatif" de l 'ensemble et à titre d'exemple seulement. Le schéma indicatif est non validé par la commune, et ne correspondant pas à la densification souhaitée, fixée par le règlement (à12 logements à l'hectare). Il n'est pas mentionné également le principe de recul des habitations et l'intégration obligatoire du trame verte en mitoyenneté des habitations existantes (non pris en compte dans le schéma). Ne figure pas également, l'interdiction des constructions mitoyennes, hors annexes, et R+1, non autorisées dans ce secteur. La description au caractère obligatoire de la forme Urbaine ne convient pas. Il sera en conséquence demandé de revoir l'OAP d'urbanisation en question.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 14 Route de Mondon

Ville : Saint-Léon

Adresse email : mairie-st-leon@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@40 - LEUFROY NICOLAS

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 21/02/2026 à 15:15:55

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de correction de zone

Contribution :

Bonjour,Suite à notre entretien à la mairie de Baron sur l'enquête publique concernant le projet du PLUI, nous vous demandons, Mme Butin née Leufroy Stéphanie, domiciliée au 28 Route de Fonteloup à Baron et Monsieur Leufroy Nicolas, domicilié au 23Bis Route de Fonteloup à Baron, de bien vouloir revoir le passage de zone de nos terrains. Ces derniers étaient classés auparavant en terrains constructibles avant le projet de révision et qui se voient dorénavant en terrains agricoles.Peut-être s'agit-il d' une erreur de tracé car nos terrains étaient classés constructibles

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

depuis plus de 40 ans.Ces parcelles sur la commune de Baron sont cadastrées section AN : 705 / 707 / 712 / 714 / 716 / 720 / 722 / 704 / 706 / 711/ 713 / 715 / 719 / 721.Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer nos salutations distinguées.Madame Butin et Monsieur Leufroy.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 23 Route de Fonteloup

Ville : Baron

Adresse email : nicolas.leufroy@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E41 - catherine pinaud

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 22/02/2026 à 17:16:19

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :demande recours suite à revision PLUI

Contribution :

Bonjour, Vous trouverez en pièce jointe un courrier pour une demande de recours suite à la révision du PLUI. Je vos envoie ce courrier également par voie postale . Pinaud Catherine Commune de Sadirac 30 chemin de l'isle 33670 Sadirac

Pièce(s) jointes(s) :

Pièce jointe : demande recours suite révision PLUI.dotx

Télécharger le fichier

Adresse email : pinaudcatherine@hotmail.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@42 - Brothier Recrosio Sylvie

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 22/02/2026 à 17:43:05

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

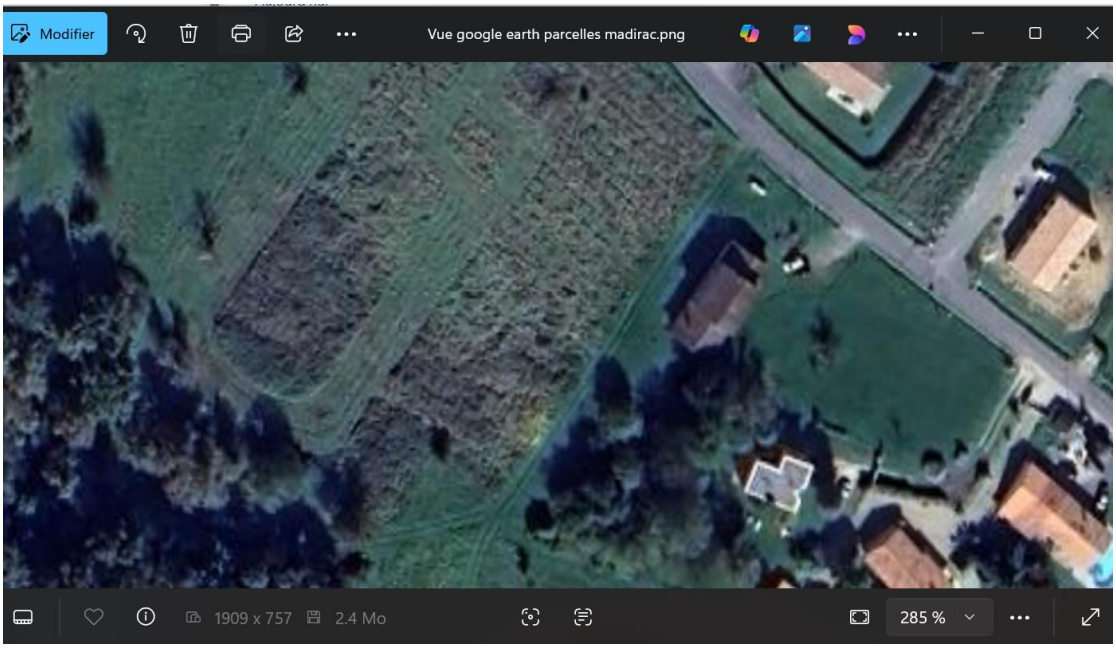
Objet : Demande relative à l'OPA de la Commune de Madirac

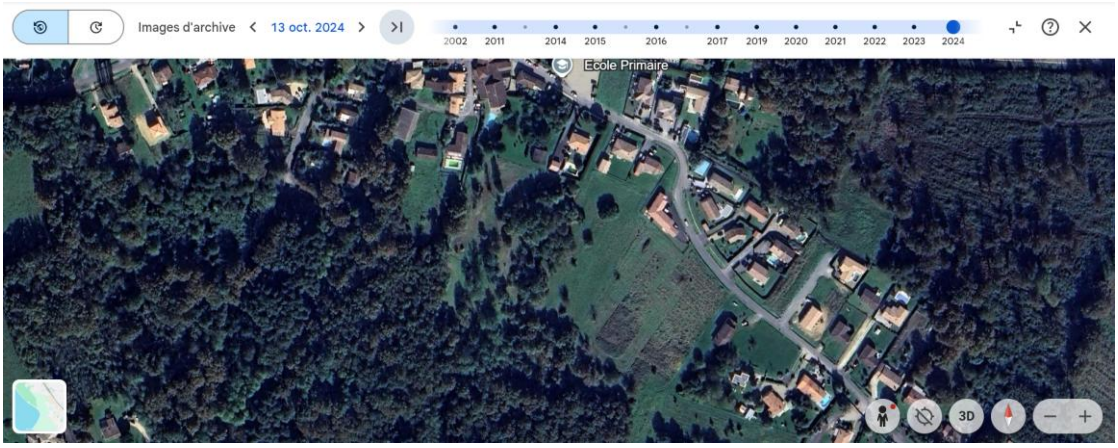
Contribution :

Bonjour Madame, Nous contestons la détermination des zones humides sur les parcelles. En effet lors de la consultation en mairie des pièces avec le commissaire enquêteur le 21/02/2026, nous avons pu constater qu'il n'y avait eu aucun nouveau sondage depuis 2021 alors que les zonages ont évolués. Vous trouverez ci joint les photos attestant une évolution significatives des zones humides entre le PLUI existant (fichier N° 3) et celui en cours d'instruction (fichier N°1). Nous demandons que la répartition des zones humides initiales soient respectées d'autant plus que nous avons déjà un projet d'urbanisation sur ces terrains (voir fichier N°4)Nous attirons également votre attention sur le fait que l'OAP porte sur des parcelles appartenant à 4 propriétaires différents, dont un est injoignable et un autre qui vient de décéder avec des héritiers peu impliqués et lin de ces préoccupations. C'est un point bloquant pour la commune dont ce projet est le seul qui permettrait de développer et structurer la commune de façon rationnelle pour une réelle transformation. Nous souhaitons pouvoir initier les projets déjà à l'étude (pièces jointes en annexe fichier N2) indépendamment des autre propriétaires, sans être conditionné à un projet global, d'autant plus que les accès définis sont situés sur nos parcelles. Enfin, nous attirons également votre attention sur les accès retenus pour cet OPA. Le chemin identifié passant par le bourg est un chemin rural non carrossé excessivement étroit qu'aucun véhicule n'emprunte. D'autre part le chemin du bourg est régulièrement encombré il est difficile d'accès de part sa configuration entre les maisons et les stationnements.Le chemin donnant sur la D121 (entre les parcelles de Mrs Servant et Boue) face a un lotissement existant pourrait quant à lui être identifié comme deuxième accès; il est carrossé, donne directement sur la route départementale, les véhicules voitures et tracteurs l'empruntent régulièrement et Il pourrait être classé comme chemin communal, comme vous pouvez le voir sur le plan ci joint. Nous demandons que le second accès soit déplacer afin de sécuriser les accès et rationaliser le projet communal. (fichier n°5 Accès OAP D121)Nous vous remercions pour la prise en considération de nos demandes. Meilleures salutations.

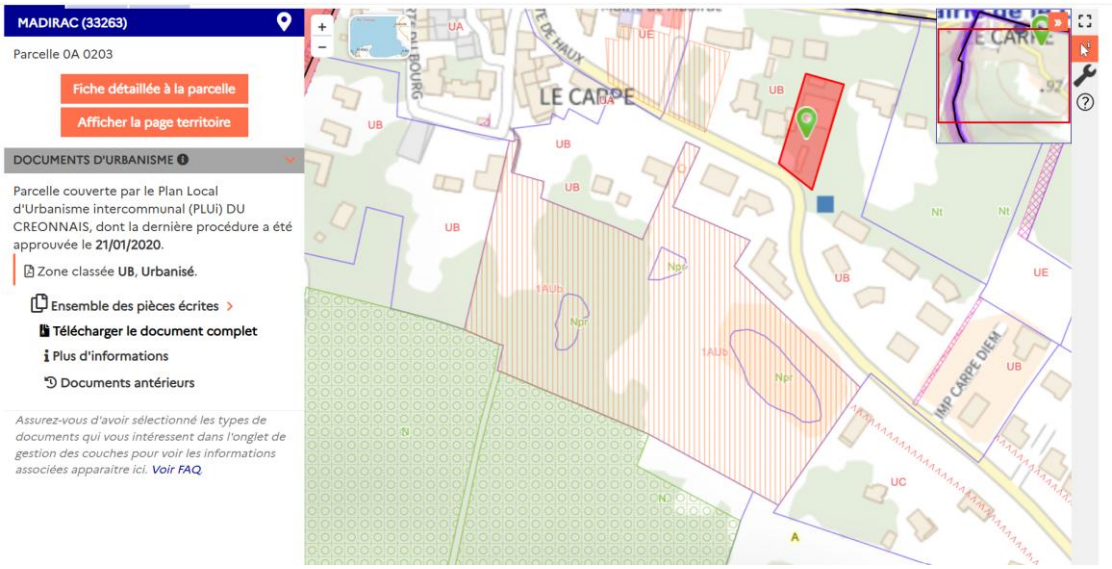
Pièce(s) jointes(s) :

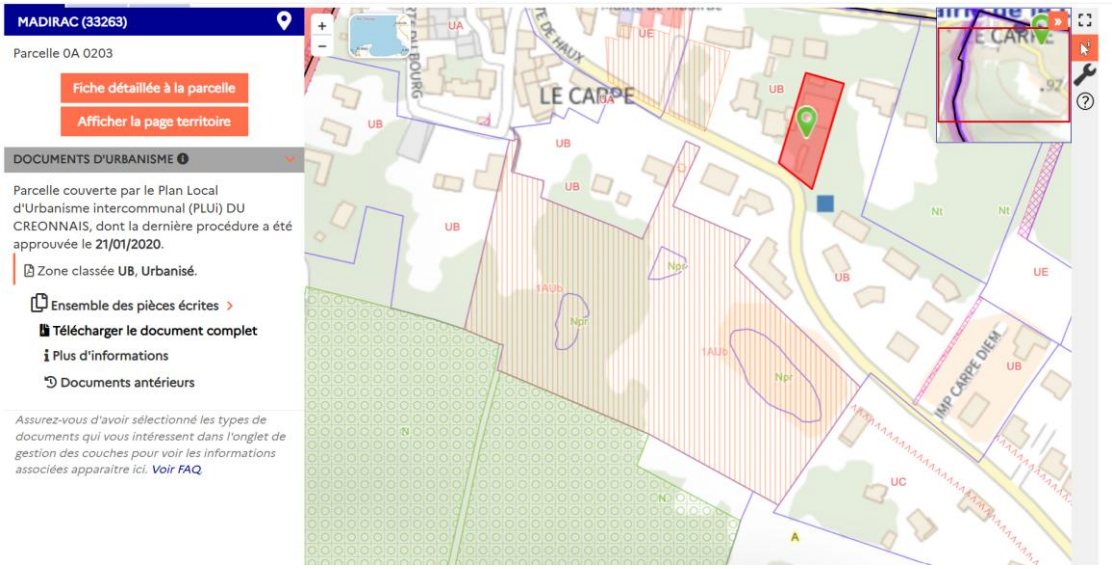
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU





Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU





Adresse : 72 Route de Haux

Ville : La Sauve

Adresse email : famille.recrosio@gmail.com (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@43 - CHINZI Pierre

Organisme : Particulier

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 09:17:42

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de création d'un STECAL à vocation touristique â?" Propriété << Châteauneuf >>

Contribution :

Je dépose la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi.Une demande de création de STECAL a été déposée le 11 juin 2025 auprès de la mairie de Sadirac et n'apparaît pas dans le projet soumis à enquête.Je suis propriétaire, avec ma fille Anne Chinzi, de la propriété « Châteauneuf », située 171 route départementale 671 à Sadirac. Cette maison bourgeoise de 1826, appartenant à notre famille depuis 1945, est implantée au cœur d'un parc arboré d'environ un hectare, composé notamment d'arbres centenaires.Mon fils Pierre Chinzi y réside actuellement et souhaite y développer, avec sa compagne, une activité de chambres d'hôtes. L'objectif est de maintenir une présence habitée sur site et d'assurer la conservation du bâti familial sans division foncière.Le projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine existant et d'évolution raisonnée des usages, à la suite de l'arrêt de l'activité viticole familiale fin 2024.La proximité immédiate de la piste cyclable constitue un atout pour le développement d'un accueil vélo, en cohérence avec l'identité du territoire et la demande touristique locale.La création d'un STECAL permettrait :•l'aménagement de trois hébergements touristiques légers maximum, intégrés au paysage, implantés sur un périmètre d'environ 500 m² ;•des structures réversibles, sans artificialisation significative des sols ;•la mise en place d'équipements nécessaires à l'accueil vélo ;•le maintien des terres environnantes en usage agricole et paysager.Parallèlement, les parcelles agricoles font l'objet d'un projet de replantation d'arbres fruitiers, d'entretien par éco-pâturage et de développement de la biodiversité (mares, compostage, potager). Plus de soixante arbres fruitiers ont déjà été plantés.Les installations respecteront strictement les normes sanitaires et environnementales en vigueur.Ce projet vise à préserver le domaine familial, éviter l'enfrichement des terres, maintenir une activité économique mesurée et contribuer à l'attractivité locale sans générer d'urbanisation diffuse.Au regard de ces éléments, nous sollicitons la création d'un STECAL à vocation touristique sur un périmètre limité et encadré, compatible avec la préservation du patrimoine, du paysage et des terres agricoles.Je reste à disposition pour tout complément d'information.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Demande_STECAL_finale.docx, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Jean Louis Chinzi
11 Rue des Ecoles
91160 BALLAINVILLIERS
06 08 17 13 77

Ballainvilliers, le 16 Mai 2025

A l'attention de Monsieur le Maire de Sadirac

Demande de modification de zonage

Je suis le détenteur, avec ma fille Anne Chinzi, de la propriété dite « Châteauneuf », située, au 171 Route Départementale 671 à Sadirac.

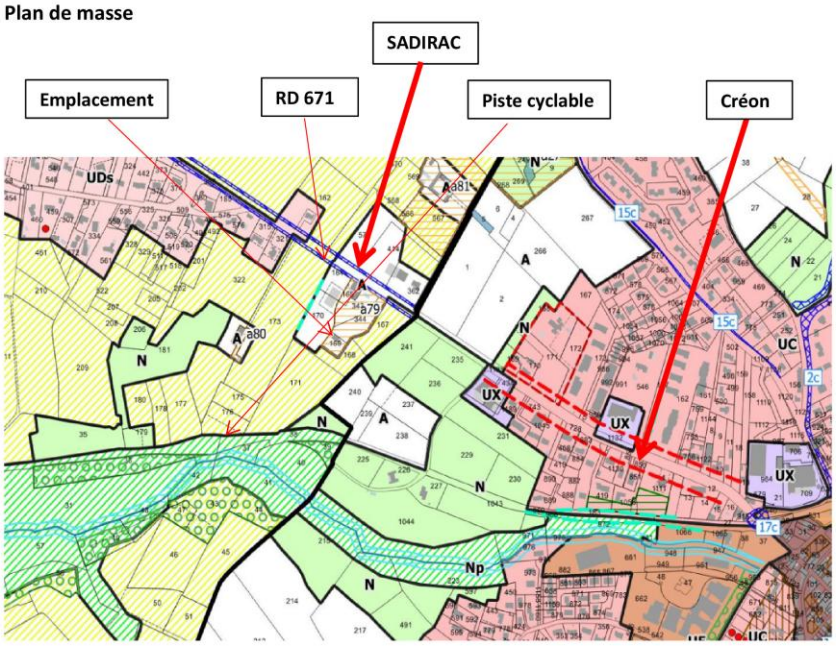
La maison bourgeoise date de 1826, elle est classée en patrimoine bâti et appartient à ma famille depuis 1945. Il y a un parc arboré d'1 hectare avec des arbres centenaires. Elle est idéalement située, à 100 mètres de la piste cyclable, et a 1 km de Créon et de toutes ses commodités.

Mon fils, Pierre Chinzi, occupe cette maison à titre gracieux et souhaite démarrer une activité touristique de maison d'hôtes avec sa compagne Ambre Castaner.

Une convention d'occupation des lieux sera signée entre les propriétaires et la structure de gestion de l'activité de chambres d'hôtes.

Le parc de la maison borde le chemin de séparation entre Sadirac et Créon.

Plan de masse



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Sur le plan du zonage de Sadirac (extrait du PLUI ci-dessous) :

Les parcelles **AH 164 et AH 170** sont classées en zone agricole

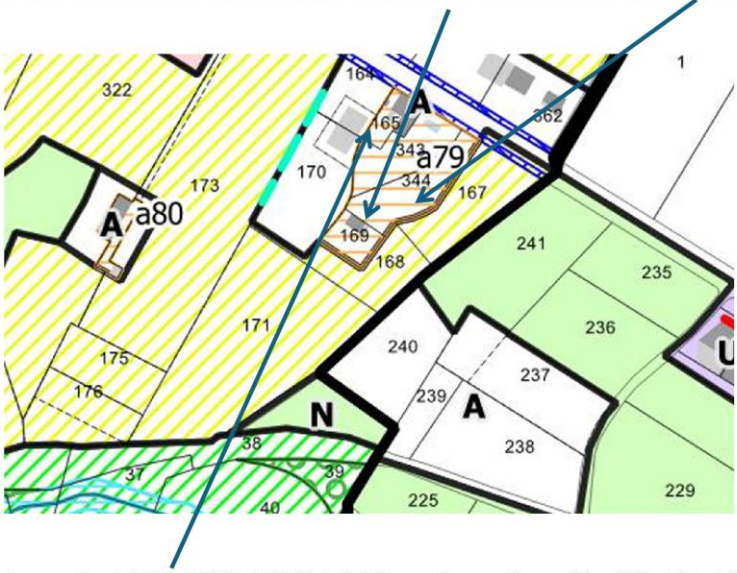
Les parcelles **AH 167, AH 168, AH 171**, sont classées en zone agricole protégée,

les parcelle **AH 165, 169, 343 et 343** sont classées en zone patrimoine bâti.

La propriété comprend les parcelles :

AH 167, AH 168, AH 169, AH343 et 344.

La future maison d'hôtes est située sur la parcelle AH169 et le parc sur la parcelle AH 344.



Les parcelles AH 164, AH 165, AH 170 et AH343 appartiennent à mon frère Didier Chinzi. Sa maison est située sur la parcelle AH 165.

Les autres parcelles alentour (AH 235,236, 241, 171, 175 et 176) appartiennent au GFA de la famille.

Une soixantaine d'arbres fruitiers ont été plantés pour un usage privé sur la parcelle AH 171

Vue satellite

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Vue de la facade nord.

Voici le descriptif du projet de chambre d'hôtes sur 10 ans

- **Hébergement intérieur avec** (prêt à compter de mi-septembre 2025)
- 2 chambres avec salle d'eau attenante
- 1 chambre avec 1 salle de bains dédiée, mais non attenante

- **L'accueil vélo** (avec labellisation) **pour les cyclistes, avec :** (2026)
- Un abri (atelier, garage, matériel, etc)
- Un hébergement simple type cabanon ou tente saharienne à prix modéré,
- 1 douche, toilettes sèches et 1 cuisine extérieure,

- **Le Jardin, avec :**
- Un potager en permaculture
- Des animaux de la ferme
- Une aire de compostage et de lombricompostage
- Des mares de bio diversité
- Un verger de plus de 60 arbres plantés en 2024

- **Hébergement extérieur avec implantation de logements insolites:**
- Yourte, tiny house, Mobil home ou autre.
- Espace détente (jacuzzi, aire de jeux)

Notre demande par rapport à la révision du PLUI.

1. Nous souhaitons obtenir « le label accueil vélo ». Pour ce faire, nous devons réaliser des commodités pour les cyclistes (abri vélos, atelier).
2. Nous souhaitons également éventuellement développer des hébergements insolites en extérieur dans un deuxième temps.

Afin de pouvoir réaliser ce projet dans les meilleures conditions et de répondre aux mieux aux attentes des touristes de l'Entre Deux Mers au sein de la commune de Sadirac, nous demandons la création d'un Stecal à but touristique, qui serait situé sur les zones AH 167 et AH 168.
En espérant que notre démarche sera prise en considération, je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués.

Adresse : 171 Route Départementale 671

Ville : Sadirac

Adresse email : pierrechinzi@free.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E44 - Pascal Marchandin

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 11:32:04

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

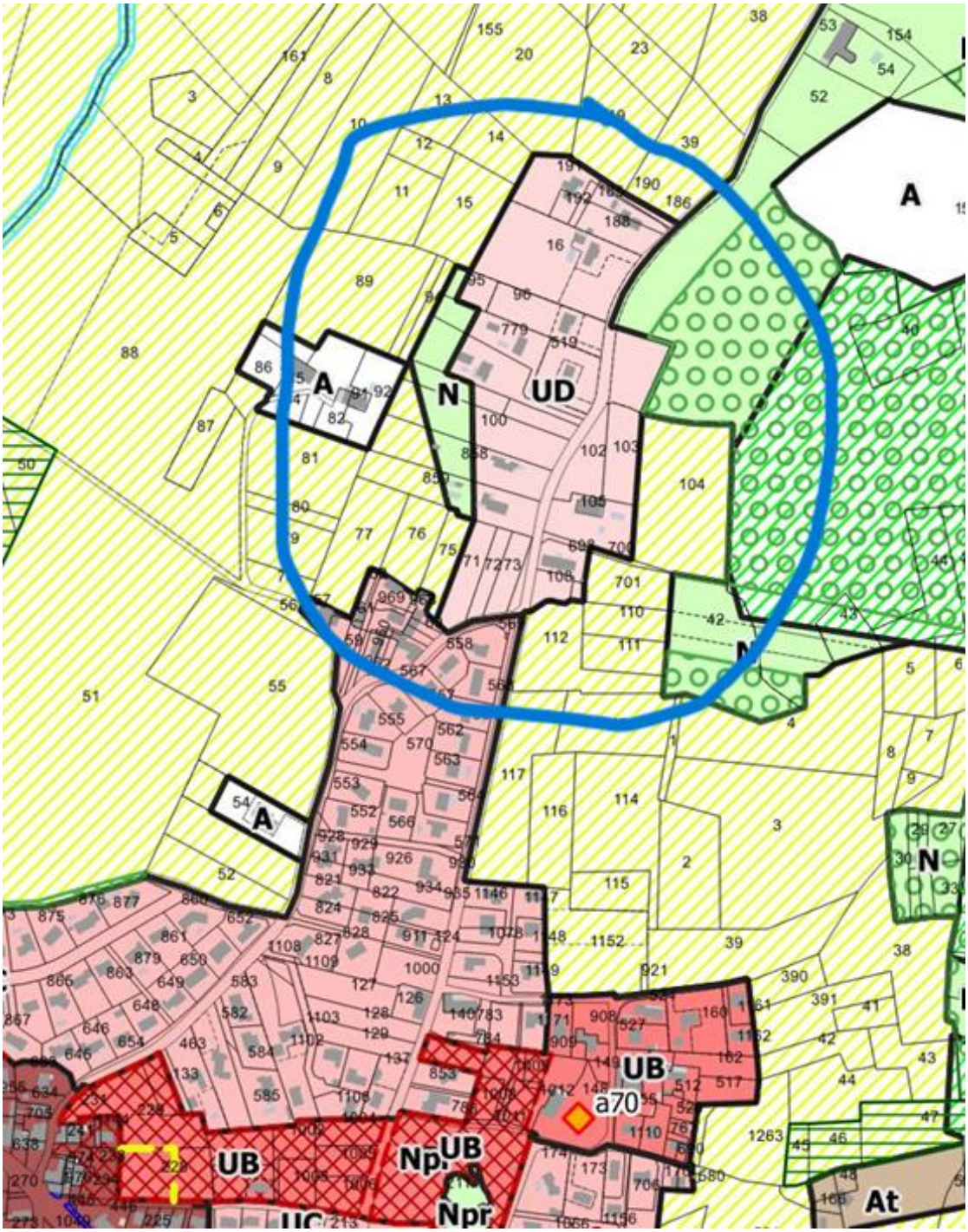
Objet : Participation à l'enquête publique sur le futur PLUI - CC Créonnais

Contribution :

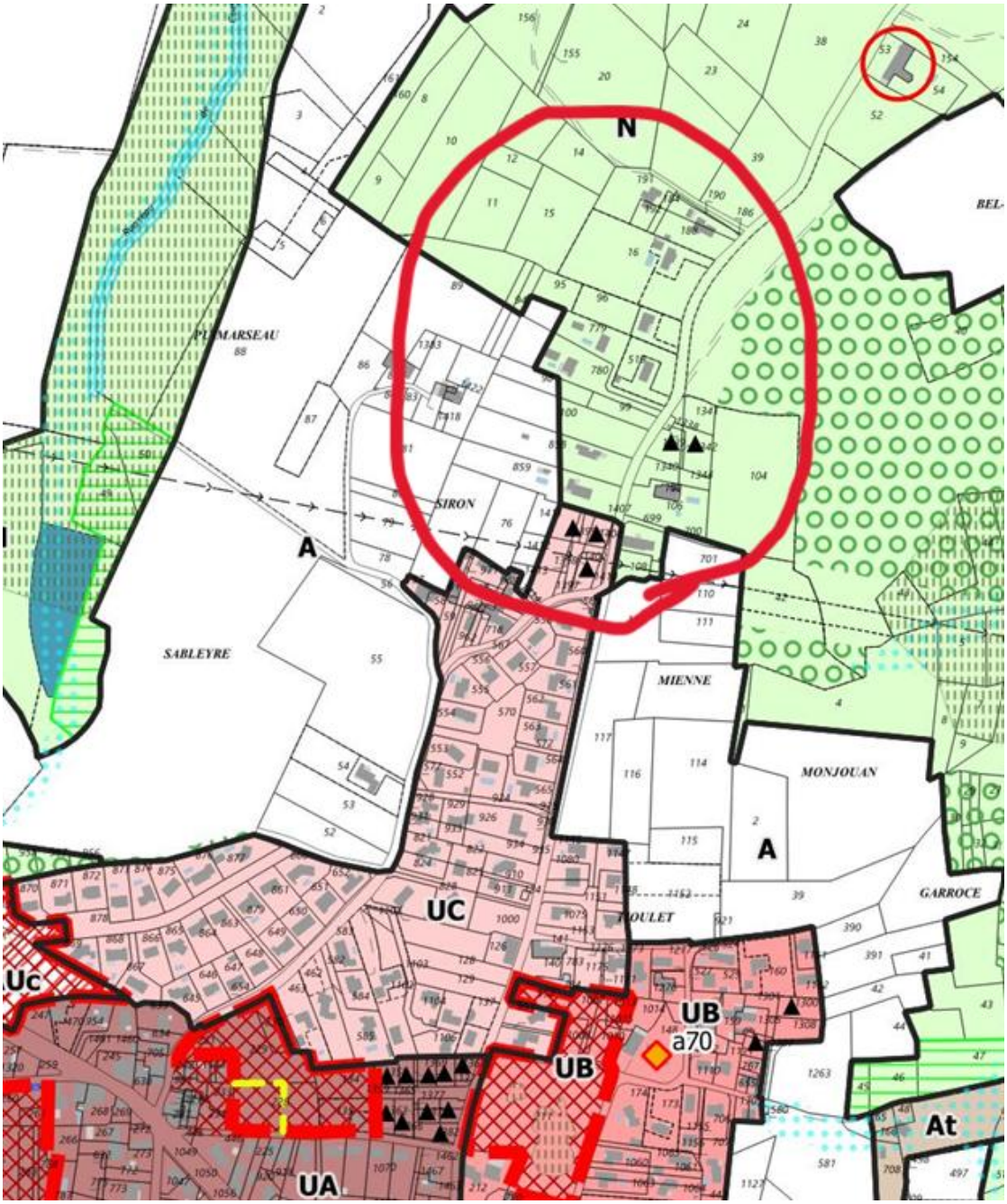
Bonjour,Je souhaite porter réclamation sur la décision résultant de changer la destination de la zone UD de Sadirac (secteur AC , zone située le long de la route de Camarsac) en zone N dans ce prochain PLUI.Cette zone actuelle peu densifiée n'est occupée que par des maisons d'habitation, très peu arborée ni spécifiquement remarquable d'un point de vue Naturel. J'y vis depuis 20 ans et ne souhaite pas être astreint à un règlement déjà très contraignant en Zone UD.Je regrette également de la part de la CCC le manque de concertation et de proposition en amont de cette décision radicale envers les habitants concernés (une quinzaine de foyers) tant la publicité de la mise en place du nouveau PLUI n'a pas été suffisante pour nous alerter assez tôt. Merci de revenir sur ce zonage.Bien cordialement,Pascal Marchandin42, route de CamarsacSadiracpmarch42@gmail.com

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Adresse email : pmarch42@gmail.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

@45 - ARTIGUE BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE

Organisme : CHATEAU LA GUILLAUMETTE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 11:48:04

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :MODIFICATION DE LA PAGE 3 DEPOSE LE 16/02 à 15H23-l'enquete publique concernant la commune Loupes

Contribution :

Bonjour,vous trouverez en pièce jointe la modification de la page n°3 suite à notre dépôt du 16 février à 15h23.cordialement

Pièce(s) jointes(s) :

Document : PAGE 3.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

III. Les parcelles pour partie 133 & 141 se retrouvent dans la carte de présentation en zone N.

Ce secteur constitue un espace agricole en production effective. Il ne s'agit ni d'une friche, ni d'un espace naturel remarquable. De plus, il est limitrophe avec nos bâtiments. Il est devenu aujourd'hui le cœur de notre activité.

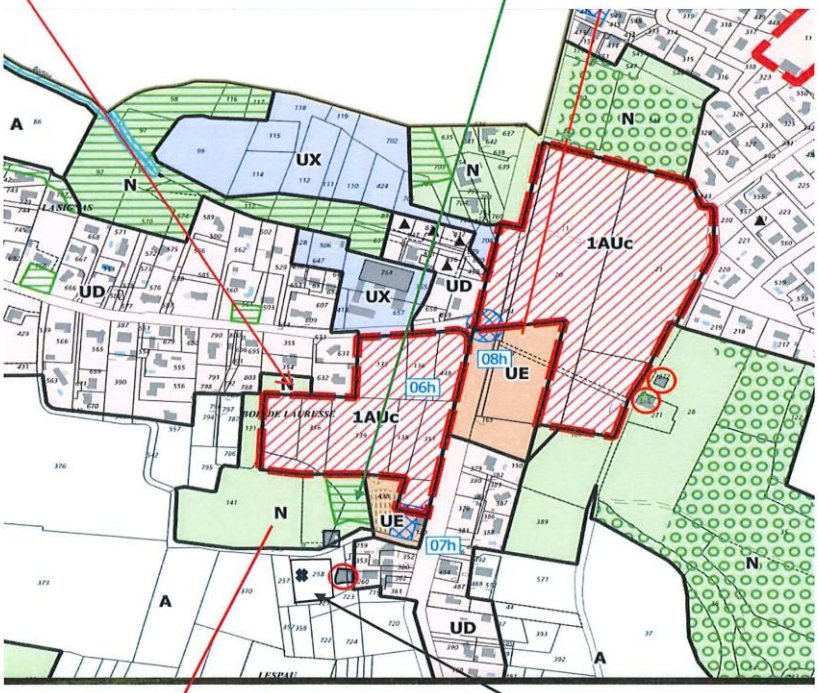
C'est un outil de travail contribuant à l'économie locale et à l'entretien du paysage.

Un classement en zone **N** aurait pour effet de restreindre fortement les possibilités d'adaptation future de l'activité agricole, sans que l'intérêt écologique du site ne soit démontré de manière objective et proportionnée.

En accord avec la Mairie, nous avons déclassé **la parcelle 132 (constructible), en zone N. (ayant un intérêt paysagé)**

Nous demandons :

- **Le reclassement de ces parcelles (133/141) en zone A**
- **La conservation de la zone hachurée en vert en zone N.**



Zone N à reclasser en zone A

Chai existant depuis 3 ans et non présent sur le plan de zonage du PLUI

3

Ville : Loupes

Adresse email : b-artigue@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E46 - Elisabeth Lemoine

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 12:52:30

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :2026 02 23 Avis SIETRA PLUi Créonnais

Contribution :

Madame, Monsieur, N'ayant pu transmettre un avis lors de la consultation des PPA, je vous prie de trouver sur le lien ci-dessous l'avis à considérer pour l'enquête publique. https://podoc.girondenumerique.fr/porte-documents/MzViMDk2NTg2YWY5OTc2ZGM0M2EzYjk5 https://gn33.fr/59964 Merci de bien vouloir confirmer la bonne ouverture du fichier, Avec toute ma considération,

Pièce(s) jointes(s) :

S.I.E.T.R.A
Syndicat Intercommunautaire d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre Deux Mers Ouest

Jean-François Laville
Président du SIETRA

51, chemin du Port de l'Homme
33 360 Latresne
05 56 94 26 38

Adresse email : e.lemoine@sietra.fr (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@47 - Beyer Serge

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 18:06:28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :révision PLUi

Contribution :

Bonjour, Nous sommes sur la frontière de Paillet et de Villenave de Rions avec 2 terrains en bord de route, avec des constructions des deux côtés et en face un lotissement de Paillet.Nous aimerions y installer notre famille avec parents et enfants. Nous sommes pour l'heure ne zone N Ci-joint une fiche technique pour la description des lieux.En vous remerciant par avance de votre attention et votre prise en compte de ma demande,Serge Beyer

Pièce(s) jointe(s) :

Document : PLUi.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Serge Beyer
84 route des Coteaux, lieu dit La Taoulette
33 550 Villenave de Rions
sergebeyer@aol.com // 06 22 11 55 40

Demande de permis de construire parcelles 98 et 99

Composition du sol : argilo calcaire, pas de carrière, sol stable.

Composition de la végétation : bois en friche, chêne / acacias / marronniers

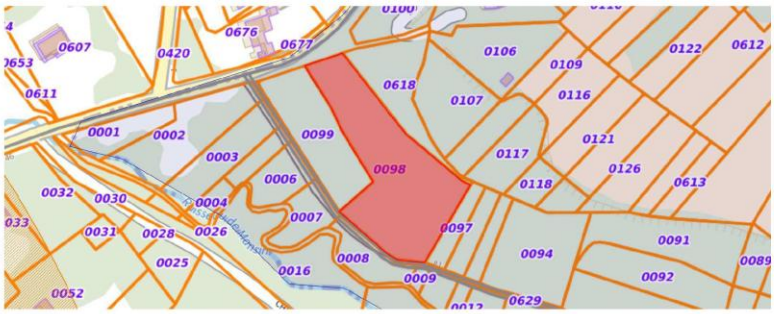
Superficie des parcelles :
N° 99 : 1765 m²
N° 98 : 3731 m²

Situation géographique urbaine :

Emplacement en bord de route, avec possibilité de raccordement directe au tout à l'égout et à l'électricité.
Accessibilité directe pour chaque parcelle avec fossé busé.
Il ya un lotissement en face et des maisons individuelles après mes parcelles vers Villenave de Rions.

Parcelle 99 : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/33_549_000_000_0A_0099/

Parecelle 98 : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/33_549_000_000_0A_0098/



Adresse : 84 Route des Coteaux

Ville : Villenave-de-Rions

Adresse email : sergebeyer@aol.com (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@48 - QUINOMANT Jérôme

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 19:48:15

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Réclamation changement de destination

Contribution :

Bonjour, Suite à la révision du PLUI, la parcelle AB 115 située sur la commune de Baron est passée sous la dénomination A alors qu'elle était en UD ; je ne comprends pas pour quelle raison il y a eu ce changement ; par conséquent, je souhaite faire une déposition pour la repasser en UD, comme elle l'était auparavant.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : img20260223_19410471.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Baron

Adresse email : jerome.quinomant@wanadoo.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@49 - QUINOMANT Jérôme

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 20:23:53

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Réclamation changement de destination

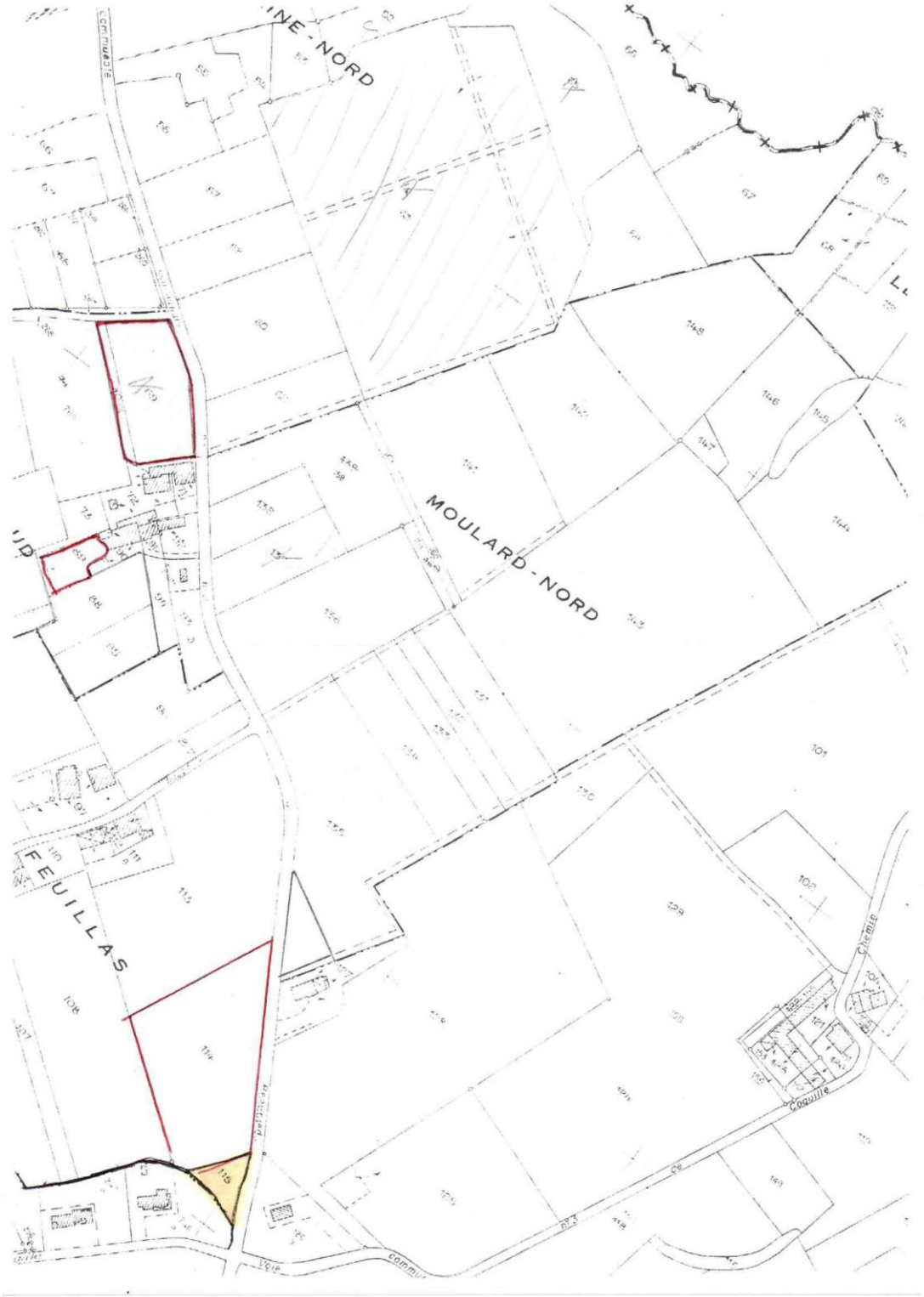
Contribution :

Bonjour,Suite à notre entretien à la mairie de Baron sur l'enquête publique concernant le projet du PLUI, je vous demande d'étudier la possibilité de revoir le choix fait par le SCOTT.A ce jour, je possède des parcelles qui sont classées agricoles alors qu'elles sont en mitoyenneté de zones constructibles, en bord de route et aussi, en zone non inondable, qui aujourd'hui n'est pas négligeable.Ces parcelles sur la commune de Baron sont cadastrées section AB : 69 - 89 - 114.Etant viticulteur, je suis conscient que le maintien des zones agricoles est indispensable, mais ma requête sur ces parcelles n'est pas anodine et une réflexion de votre part me paraît importante au vue de la conjoncture actuelle.Ces parcelles sont situées dans des zones d'habitation donc il me sera de plus en plus difficile à effectuer mon travail au quotidien, avec toutes les contraintes qui vont avec, comme l'utilisation des produits phytosanitaires.J'estime que conserver des zones agricoles autours des zones d'habitation est une hérésie.Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer mes salutations distinguées.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : img20260223_20185403.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : Baron

Adresse email : jerome.quinomant@wanadoo.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@50 - ONFRAY Samuel

Organisme : Cabinet Samuel ONFRAY - Géomètre expert à Créon

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 24/02/2026 à 14:45:27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Interprétation de l'accès regroupé en "parcelle commune indivise" par le service instructeur. Conséquences juridiques et financières.

Contribution :

Madame, Monsieur,Les articles 3.1.1.2 traitant du "Nombre et localisation des accès" dans le P.L.U.I du créonnais stipulent que "Les accès doivent être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).Il me semble légitime et souhaitable, pour des raisons de sécurité notamment, que les accès soient regroupés avec un espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie, lorsque l'on divise un terrain.Par contre, la Responsable de service de l'espace droit des sols de l'espace cœur entre deux mers à LATRESNE, chargée de l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le Créonnais, exige que l'accès groupé (5m x 10m) soit une parcelle en indivision entre les 2 futurs propriétaires. Il me semble que c'est un abus d'obliger les propriétaires à être en indivision pour l'assiette foncière de leurs accès.En effet, la conséquence juridique est que la création d'une parcelle indivise lors d'une division nécessite un permis d'aménager car il y a une création d'espace commun (délai d'instruction : 3 mois minimum / cout environ 1200€ à 2000€ HT) et non une simple déclaration préalable (délai d'instruction 1 mois / cout de 300€ HT). Il me semble que les difficultés actuelles d'accès au logement n'ont pas besoin d'être aggravées par une interprétation discutable de cette notion d'accès groupé. Cela coûte plus cher et rallonge les délais pour construire pour les futurs acquéreurs... Chacun devrait pouvoir être propriétaire de son accès de 5m * 5m sans forcément être en indivision avec l'accès de son voisin.Il me semble donc nécessaire de clarifier dans le nouveau P.L.U.I si l'accès regroupé est une parcelle en indivision (donc soumis à permis d'aménager) ou si chaque accès est privatif, tout en étant jumelé avec celui de son voisin (donc soumis à déclaration préalable).Cordialement,Samuel ONFRAYGéomètre expert à Créon

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 3 Rue Amaury de Craon

Ville : Créon

Adresse email : samuel.onfray@geometre-expert.fr (Validée)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Type :

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E51 - Julien Navaro

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 24/02/2026 à 15:04:29

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Remarque SADIRAC - Chemin de Piron à Jean d'Arnaud

Contribution :

Bonjour,Je tenais à porter à votre attention que le chemin de piron à jean d'arnaud à Sadirac est classé en zone N afin de limiter l'urbanisation notable et à préserver le caractère naturel et que le projet de potentiel de densification du futur PLUI intègre à l'intérieur de cette zone des potentielles zones à densifier par urbanisation ce qui semble contradictoire avec le classement général N de la zone.Pouvez-vous m'indiquer comment faire pour porter mon opposition à ce potentiel de densification qui me semble en contradiction avec le classement de la zone en Zone N ?Restant à votre disposition--Julien NAVARO06 14 40 40 96

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : julien.navaro@gmail.com (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E52 - Julien Navaro

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 24/02/2026 à 15:17:32

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Remarque SADIRAC - Chemin de Piron à Jean d'Arnaud

Contribution :

Bonjour,Je tenais à porter à votre attention que le chemin de piron à jean d'arnaud à Sadirac est classé en zone N afin de limiter l'urbanisation notable et à préserver le caractère naturel et que le projet de potentiel de densification du futur PLUI intègre à l'intérieur de cette zone des potentielles zones à densifier par urbanisation ce qui semble contradictoire avec le classement général N de la zone.Pouvez-vous m'indiquer comment faire pour porter mon opposition à ce potentiel de densification qui me semble en contradiction avec le classement de la zone en Zone N ?Restant à votre disposition

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : julien.navaro@gmail.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@53 - DEBANDE Gilles et Marie-Lise

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 10:18:03

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de passage en terrain constructible de la parcelle B537 sur la commune de VILLENAVE DE RIONS.

Contribution :

La parcelle d'environ 4900 m² est mitoyenne avec la zone construite du village, à l'intersection de la route de la Glacière et de la route de Campot ; elle est donc accessible sur 2 des ces 4 côtés.La parcelle est donc de ce fait en bordure d'un accès au village par la route qui vient de la commune voisine, Paillet, et on y accède sans être obligé de traverser toute la commune de Villenave de Rions.La parcelle est viabilsée sur sa grande longueur, puisque les réseaux, électricité, eau, tout à l'égout et fibre, longent la route de Campot.Dimensions du terrain considéré : longueur du terrain = 130 m environ ; grande largeur = 42 m ; petite largeur 31 m.Le terrain est plat sur le premier tiers et légèrement en pente sur les deux tiers restants.Il est aujourd'hui propre et sans arbre. (Photos jointes).En espèrant que ma demande sera retenue, recevez Monsieur l'expession de mes sincères remerciemnts.

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse : 11 Rue François Truffaut

Ville : Mérignac

Adresse email : gilles.debande@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E54 - Franz Touche

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 14:13:45

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation non publiée

Objet :20210001SCI CELESTINE - CAUDRON / COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS - CNE DE CREON Observations Enquête publique Révision du PLUi

Enquête publique sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Madame la présidente de commission d'enquête, Je vous prie de trouver ci-joint les observations aves les 16 pièces jointes, présentées dans l'intérêt de la SCI CELESTINE. Je vous remercie de m'accuser réception de ce mail. Vous en souhaitant bonne réception, Bien cordialement. Franz TOUCHEAvocat associé Port. 06.33.27.62.81 f.touche@adveo-avocats.com https://www.adveo-avocats.com/ Confidentialité : le présent courrier et ses pièces jointes sont confidentiels et destinés aux seules personnes ou entités à qui ils sont adressés. Toute diffusion, communication ou copie n'ayant pas été préalablement autorisée par son ou ses auteurs est strictement interdite et pourra être considérée comme illicite. En cas d'erreur, merci de nous en aviser au 05.56.45.01.60. [#N3NvEBhJ802LNjtazJRPDA8#]

Pièce(s) jointe(s) :

Document : Observations commission enquete.pdf, page 1 sur 5

Pièces jointes retirées suite à la demande du cabinet d'avocats Advéo

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

R55 - SANCHEZ Sylvette

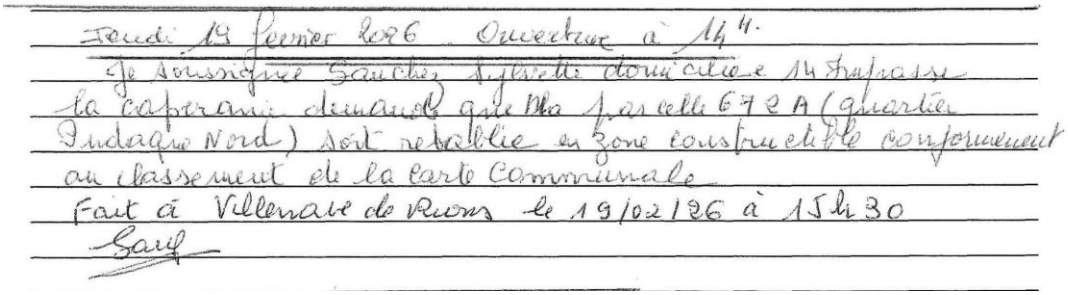
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/02/2026 à 14:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Jeudi 19 Février 2026 Ouverture à 14 h.
Je soussignée Sanchez Sylvette domiciliée 14 Traverse la Coperanie demande que Ma parcelle 672 A (quartier Pindaque Nord) soit rétablie en zone constructible conformément au classement de la carte Communale
Fait à Villeneuve de Rions le 19/02/26 à 15h30
Sanf

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R56 - COUDERT Anne-Marie

Anonymat : oui

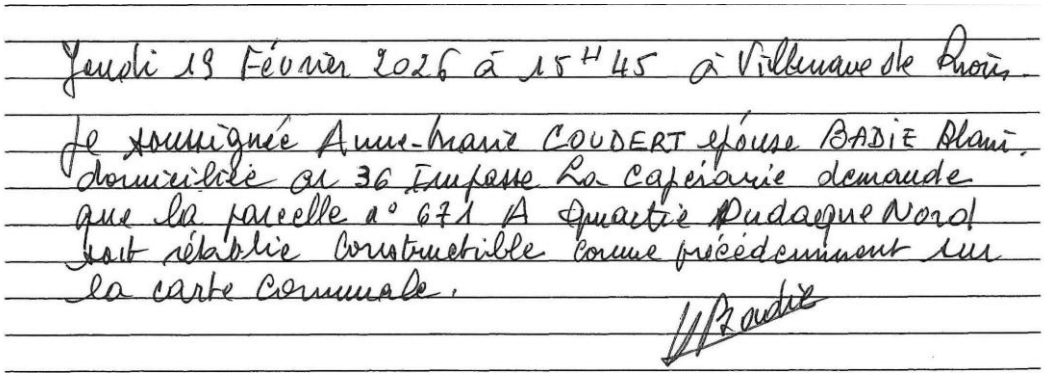
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/02/2026 à 15:45:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


Jeudi 19 Février 2026 à 15H45 à Villenave de Rions.
Je soussignée Anne-Marie COUDERT épouse BADIE Alain, domiciliée au 36 Impasse La Capelanie demande que la parcelle n° 671 A Quartier Pudaque Nord soit rétablie constructible comme précédemment sur la carte communale.
UBadie

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R57 - BOUCHARDEAU Christophe

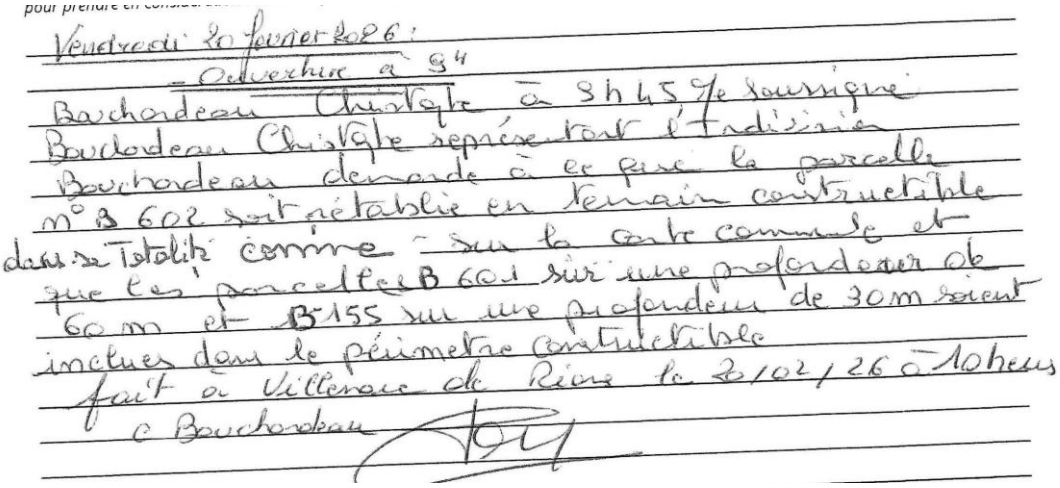
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/02/2026 à 09:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


pour prendre en considération
Vendredi 20 février 2026 :
- Déverbier à 9h
Bouchardeau Christophe à 8h45 Je soussigné Bouchardeau Christophe représentant l'indivision Bouchardeau demande à ce que la parcelle n° B 602 soit rétablie en terrain constructible dans sa totalité comme - sur la carte communale et que les parcelles B 602 sur une profondeur de 60 m et B 155 sur une profondeur de 30 m soient incluses dans le périmètre constructible
fait à Villenave de Rions le 20/02/26 à 10 heures
C Bouchardeau

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C58 - GIOUX Anne-Marie et Maxime

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/02/2026 à 10:50:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Madame Anne-Marie GIOUX
Monsieur Maxime GIOUX
39, avenue de la Croix Blanche
33670 CREON

51

Créon, le 19 février 2026

Communauté de Communes du Créonnais
20 FEV. 2026
Courrier reçu le

à
Madame La Maire
Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais
Monsieur l'adjoint chargé du service de l'Urbanisme

Objet : Demande de rectification de zonage dans le PLUI

Après consultation des documents élaborés par la commission de travail sur le PLUI, soumis à enquête publique avant décision d'approbation de la Révision N°1, nous demandons rectification du zonage proposé pour les deux parcelles dont nous sommes propriétaires, 168 et 172, situées dans le périmètre urbain de CREON (moins de 800M du centre ville).
Actuellement qualifiées en nomenclature « N », « *zone à capacité d'accueil d'espaces naturels, agricoles et forestiers* », nous souhaitons qu'elles soient maintenues à l'intérieur du périmètre urbanisable en conservant, pour nos enfants, la possibilité de nouvelles constructions.
Nous vous prions de croire , Madame, Messieurs, à nos salutations les meilleures,

AM GIOUX M GIOUX

Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R59 - JOYEUX Jean-Yves

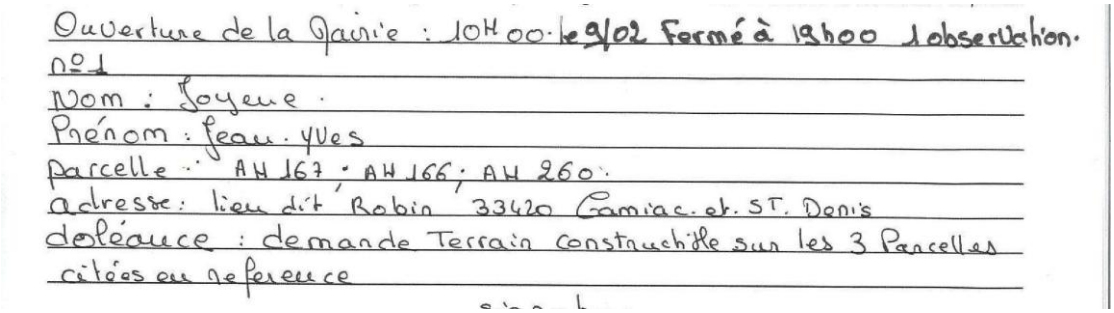
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Ouverture de la Mairie : 10H00. le 9/02 Fermé à 19h00 1 observation.
n°1
Nom : Joyeux.
Prénom : feau. Yves
Parcelle : AH 167 ; AH 166 ; AH 260.
adresse : lieu dit Robin 33420 Gamiac. et. ST. Denis
doléance : demande Terrain constructible sur les 3 Parcelles
citées en reference

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R60 - BARBIRATO Maryse

Anonymat : oui

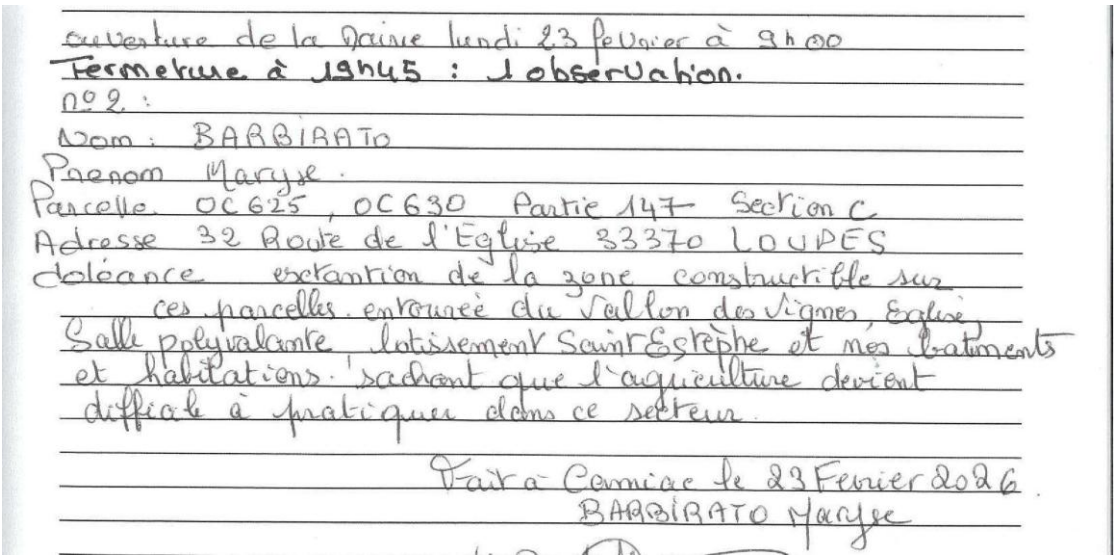
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 10:00:00

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



ouverture de la Mairie lundi 23 février à 9h00
Fermeture à 19h45 : 1 observation.
N° 2 :
Nom : BARBIRATO
Prenom Maryse.
Parcelle OC625, OC630 Partie 147 Section C
Adresse 32 Route de l'Eglise 33370 LOUPES
doléance extention de la zone constructible sur ces parcelles entourée du Vallon des Vignes, Eglise, Salle polyvalente, lotissement Saint Estèphe et mes batiments et habitations. sachant que l'agriculture devient difficile à pratiquer dans ce secteur.

Fait à Camiac le 23 Fevrier 2026
BARBIRATO Maryse

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R61 - MARTINEZ Emilie

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

OBS1 MARTINEZ 1/3

emilie33@orange.fr

De: emilie33@orange.fr
Envoyé: jeudi 7 novembre 2024 15:56
À: 'Sandrine MAURY'
Cc: 'urba sadirac'
Objet: RE: parcelles passées d'Agricole à Nature

Bonjour

Je vous remercie pour votre réponse. Vous avez parfaitement compris la situation.

En fait, la mairie m'a dit de vous l'envoyer directement puisque les demandes consignées sur leur registre sont ensuite scannées et envoyées à vous-mêmes... j'ai compris qu'ils preferaient ainsi et que le resultat était le même.

J'ai en effet besoin que les parcelles AM 90-91-423-428-430 repassent en agricole car il y a les clôtures et abris de chevaux, et le stockage du fumier.

Dans l'attente de vos instructions.

Cordialement,
Emilie Martinez
0786271648

De : Sandrine MAURY
Envoyé : jeudi 7 novembre 2024 15:35
À : emilie33@orange.fr
Cc : urba sadirac <urbanisme@sadirac.fr>
Objet : RE: parcelles passées d'Agricole à Nature

Bonjour,

Après reception de votre demande j'ai vérifié le zonage de vos parcelles énumérés sur le plan de zonage de Sadirac :

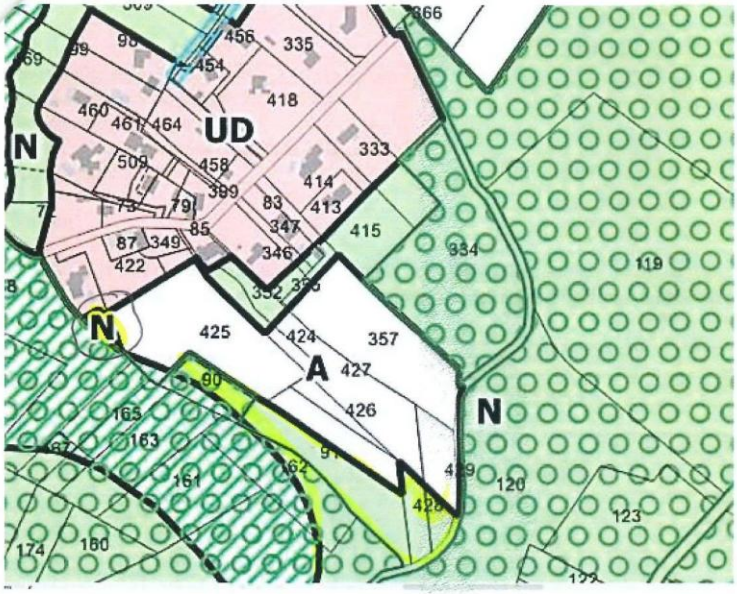
Parcelle AM 87 : zonage UD
Parcelle AM 90 : zonage N
Parcelle AM 91 : zonage N
Parcelle AM 92 : zonage A
Parcelle AM 349 : zonage UD
Parcelle AM 425 : zonage A
Parcelle AM 426 : zonage A
Parcelle AM 428 : zonage N
Parcelle AM 429 : zonage A
Parcelle AM 430 : zonage N
Parcelle AM 422 : zonage UD
Parcelle AM 423 : zonage N

Ci-dessous l'extrait du plan de zonage

1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

MARTINET 2/3



De ce que je comprends de votre demande, lors de l'élaboration du PLUi vous n'avez pas pu vous entretenir avec le commisaire enqueteur pour faire une demande de changement de zonage conconcernant certaines parcelles.
Le PLUi est actuellement en cours de revision, et chaque commune est dotée d'un registre de concertation où chacun est libre d'exprimé ses besoins, qui seront ensuite étudiés.

Si je suis votre ancienne demande seules les parcelles AM 90-91-423-428-430 sont restées en zone N. Est-ce qu'il y a une necessité de faire évoluer le zonage, ou le zonage actuel convient pour votre activité ? en sachant que le zonage N n'interdit pas de mettre des chevaux, seules les constructions ne sont pas autorisées.
Si c'est le cas je vous invite à faire votre demande via le registre de concertation situé dans toutes mairies de la communauté de communes, ou au siège de la commaunuté de communes ou directement à cette adresse mail où je l'intègrerai au registre.

Restant à votre disposition,

Cordialement,

Sandrine MAURY
Chargée de Mission
Aménagement et urbanisme
urbanisme@cc-creonnais.fr
Téléphone : 05 57 34 57 07
Portable : 06 03 46 34 67
Absente le mercredi

Communauté de communes du Créonnais
39 boulevard Victor Hugo
33670 CREON
Standard : 05 57 34 57 00
Portail internet : www.cc-creonnais.fr
Facebook :

2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

MARTINEZ 3/3

De : emilie33@orange.fr <emilie33@orange.fr>
Envoyé : mardi 5 novembre 2024 18:40
À : urbanisme@cc-creonnais.fr
Objet : parcelles passées d'Agricole à Nature
Importance : Haute

Bonjour

J'habite et je suis propriétaire au 9 chemin de la porterie – 33670 Sadirac. Je suis éleveuse de chevaux avec le statut d'agricultrice. Mon élevage est entre autres sur mes terres listées ci-dessous, autour de ma maison.

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	87	9 chemin de la Porterie	05 a 03 ca
	AM	91	La Porterie	32 a 95 ca
	AM	349	Id	04 a 93 ca
	AM	425	Id	67 a 62 ca
	AM	426	Id	06 a 32 ca
	AM	428	Id	08 a 96 ca
	AM	430	Id	04 a 96 ca
	AM	422	Id	16 a 08 ca
			Contenance totale	01 ha 46 a 85 ca

Les parcelles AM 425-426-428-430 (rectangle rouge dans extrait cadastre ci-joint) ont été changées il y a quelques années de « Agricole » à « Nature ». Lors de la dernière révision, ma voisine agricultrice a demandé à ce que ses parcelles qui jouxtent mon terrain (entourées en bleue dans extrait joint) repassent en Agricole et elle a obtenu gain de cause. Pour ma part, j'étais bien allée comme elle faire la queue le jour j pour exposer mes doléances à la mairie lors de la consultation pour révision mais j'ai du partir au bout de plus d'une heure d'attente sans être reçue. Du coup, mes parcelles sont restées « Nature »...alors que celles de ma voisine sont bien repassées « Agricole ».
Je demande donc qu'elles repassent « Agricoles » car j'y ai mes chevaux avec cabanes et clôtures, depuis que je me suis installée.

Je vous remercie.
Je me tiens à votre disposition au 07 86 27 16 48.

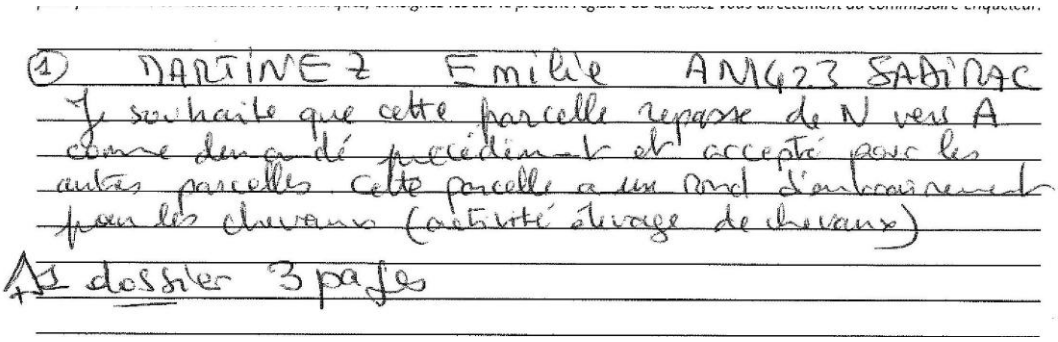
Je vous serias reconnaissante d'accuser bonne réception de ma demande.

Cordialement,

Emilie Martinez.

3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R62 - DEJEAN Nicolas

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

OBS2 Dejean 1/4

SAS AXANTIM

12 bis chemin de la tourasse

33370 POMPIGNAC

Objet : Classement constructible des parcelles AC 1411 et AC 1412 – Chemin des Lylas

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision du PLUi, je souhaite formuler une demande concernant les **parcelles AC 1411 et AC 1412**, situées chemin des Lylas à Sadirac, actuellement classées en zone agricole.

Ces terrains sont proches des habitations existantes et les réseaux d'eau et d'électricité sont déjà prévus, ce qui permettrait une urbanisation très limitée et bien intégrée.

Je souhaiterais que ces parcelles puissent être classées en zone constructible à vocation de mixité sociale, afin de réaliser **deux petites maisons de plain-pied de type T2**, destinées à des personnes seules, jeunes actifs ou seniors.

Ce projet resterait mesuré, sans impact important sur l'environnement, tout en apportant une petite offre de logements adaptée aux besoins locaux.

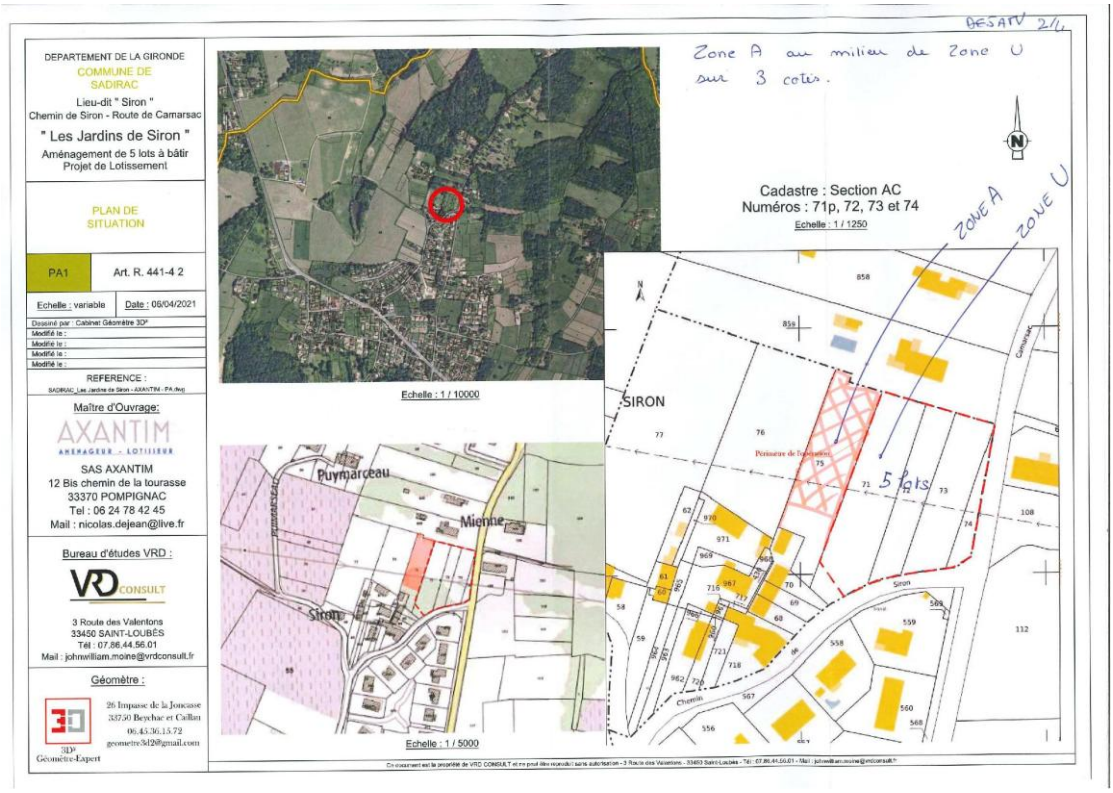
Je vous remercie de l'attention portée à cette demande et reste disponible pour tout complément d'information.

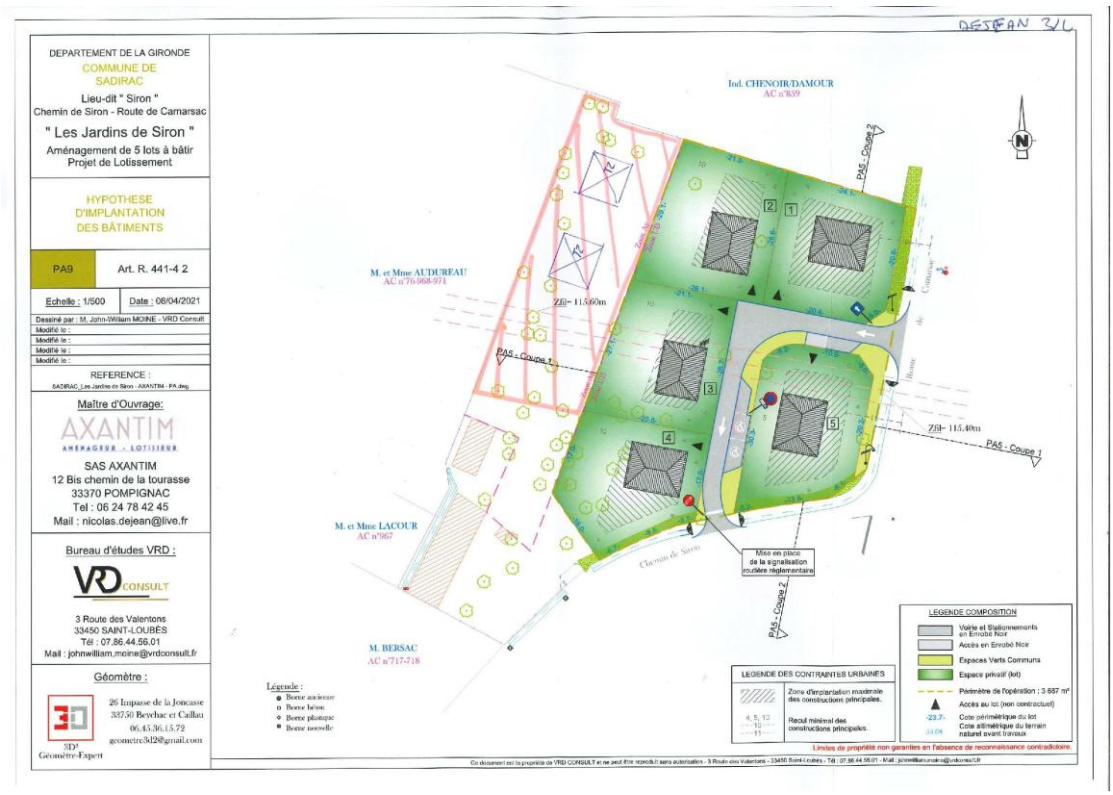
Cordialement,

le 18/02/2026

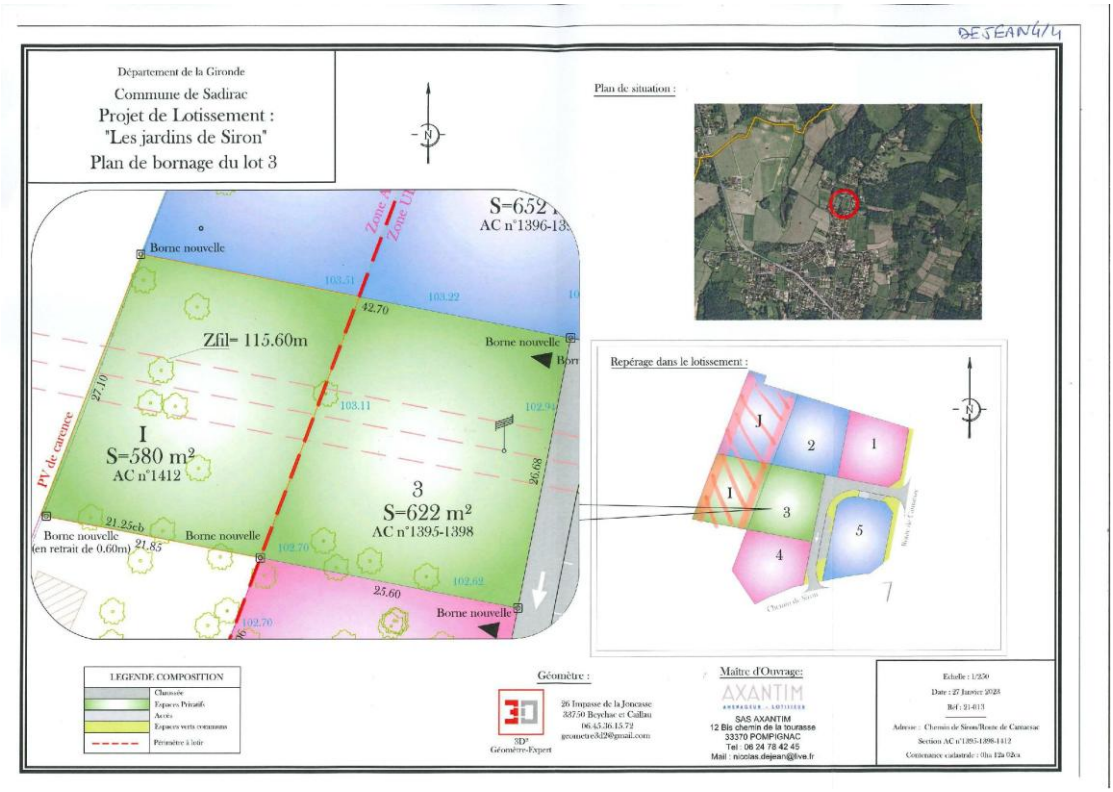
Nicolas Dejean

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU





Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



(2) DEJEAN Nicolas (société AXANTIM)
SADIRAC AC 1411, 1412
Je souhaite que mes parcelles passent en zone constructible afin de réaliser 2 petites maisons sociales. des réseaux eau, EDF et TAE sont déjà sur la parcelle car j'ai réalisé le lotissement en limite. le terrain est entouré de zone constructible

1 dossier (1 feuille - 3 plans)

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

R63 - BRU Annie

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

OBS 3 BRU 1/1

Madame BRU Annie
38 bis route départementale 14
33670 SADIRAC

Sadirac le 26/09/2024

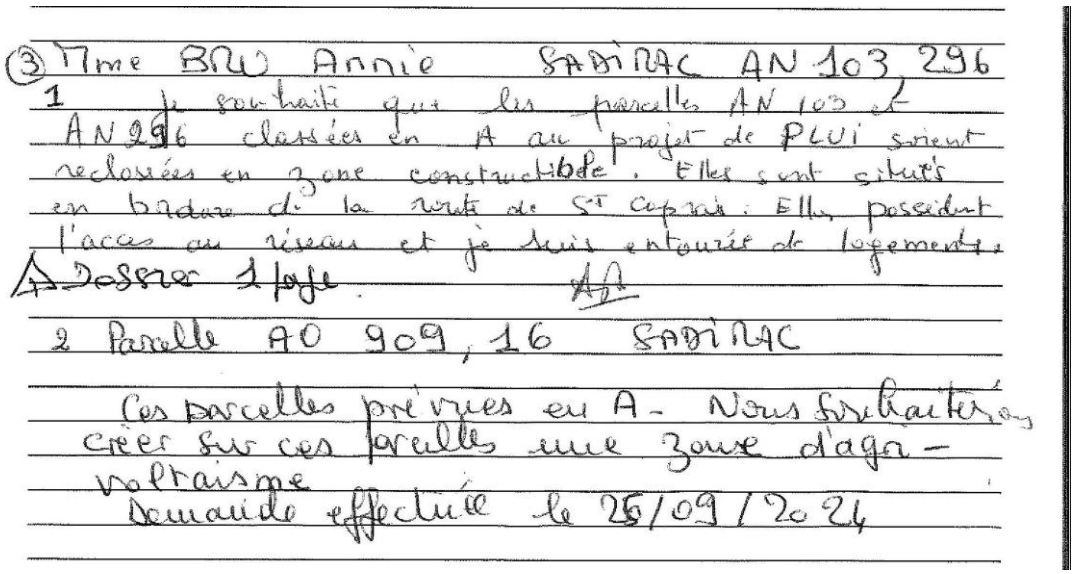
Monsieur LE MAIRE

OBJET :REVISION du PLUI

Je suis propriétaire de parcelles section AO 909 et AO 16
sur la commune de SADIRAC.
A ce jour ,ces parcelles sont en zone Agricole Protégée.
Je souhaiterais installer une FERME PHOTOVOLTAÏQUE .
Donc,dans le cadre de la révision du PLUI ,je vous demande
de faire une modification du zonage afin de pouvoir rendre
ce projet réalisable.

Bien Cordialement
ANNIE BRU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



③ Mme BRU Annie SADIRAC AN 103, 296
1 je souhaite que les parcelles AN 103 et AN 296 classées en A au projet de PLUi soient reclassées en zone constructible. Elles sont situés en bordure de la route de St Caprais. Elles possèdent l'accès au réseau et je suis entourée de logements.
Dossier 1 page
2 Parcelle AO 909, 16 SADIRAC
Ces parcelles prévues en A - Nous souhaiterons créer sur ces parcelles une zone d'agro-voltaisme
Demande effectuée le 25/09/2024

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R64 - MONSION Bernadette

Anonymat : oui

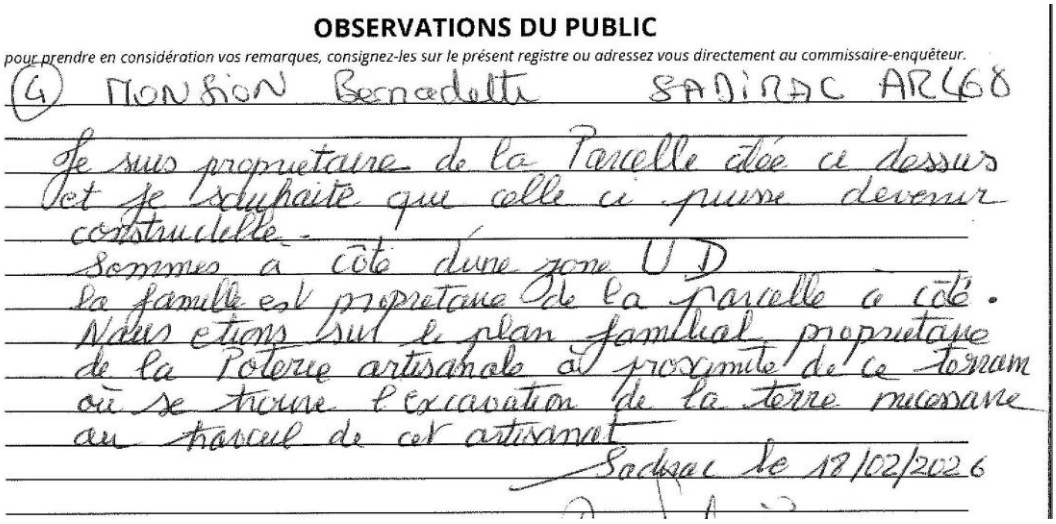
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

(4) MONSION Bernadette SADIRAC AR468

Je suis propriétaire de la Parcelle citée ci dessus et je souhaite que celle ci puisse devenir constructible.
Sommes à côté d'une zone UD
la famille est propriétaire de la parcelle à côté.
Nous étions sur le plan familial propriétaire de la Poterie artisanale à proximité de ce terrain où se trouve l'excavation de la terre nécessaire au travail de cet artisanat

Sadirac le 12/02/2026

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R65 - SERVENS Béatrice

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

(5) SERVENS Beatrice, Romain et Muriel SAINTAC

OAP TIOULET AC 1010, 1015, 1007, 1008, 1011, 1012, 1014, 1009

Nous sommes propriétaires des parcelles ci-dessus et nous nous étonnons que malgré notre courrier du 11 Avril 2013, précisant que nous n'étions vendeurs, nous nous étonnons que ces parcelles, malgré tout, soient intriguées à l'OAP Tioulet

Nous reconfirmons que nous ne sommes pas vendeurs de ces parcelles

1 dossier 3 pages

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

OBS 5 SERVENS 1/3

Madame Béatrice SERVENS
7, chemin de Tioulet
33670 SADIRAC

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CREONNAIS
39, boulevard Victor Hugo
33670 CREON

RECOMMANDEE AVEC AR

Sadirac le 12 Avril 2023

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la révision du PLUI sur la Commune de SADIRAC « Lorient », nous présentons un recours sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation SADIRAC – Secteur Lorient Tioulet nous concernant.

Nous sommes propriétaires de parcelles lieudit Tioulet Section AC numéros 1007 1008 1009 1010 1011 1013 1015 d'une superficie totale de 2 965 m2, en nature de vigne (exploitées par la EARL M JL SERVENS Château Thioulet juxtaposé), qui nous ont été attribuées en terrains constructibles, aux termes d'un acte de partage en date du 31 Août 2011.

Lors de ce partage il a été délivré un certificat d'urbanisme qui nous a donné l'autorisation de construire.

Depuis la création du PLUI, une OAP a été mise en place sur nos parcelles, sans consultation préalable.

Nous constatons qu'une création, de voies routières et piétonnes, traverserait nos parcelles, partant de la propriété des Cts RULLIER N° 211 pour sortir sur une parcelle appartenant aux Cts DUBROQUA N° 952.

Cette sortie serait à moins de 100 mètres de la sortie du Chemin Tioulet (sens unique).

Nos parcelles sont longées par une voie communale N° 1011 bordée d'un fossé et d'un dénivelé très important de plusieurs mètres de haut, donc difficile de créer une route en prolongement des parcelles des Cts RULLIER sur notre propriété.

Il serait plus ingénieux de créer cette sortie directement sur le chemin le long de la parcelle N°211 leur appartenant.

Nous demandons par la présente, l'annulation de l'OAP concernant ces parcelles.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

SERVENS 2/3

En étudiant le PLUI nous constatons que sur Lorient plusieurs parcelles :

1) Face aux écoles Domaine de Lorient un lotissement de construction de maisons individuelles est en vente par la Société HOME.

2) A côté du Lotissement Allée des Cerisiers dans l'OAP Lorient - VIAUD, les Cerisiers 2, un permis de construire a été accordé pour 14 lots d'une superficie totale de 16 930 m2 à la Société BEOLETTO.

Pourquoi dans ces deux lotissements l'OAP n'est pas concernée par des logements sociaux, alors que leurs superficies devraient pourvoir les accueillir.

Ces parcelles sont beaucoup plus proches du Bourg de Lorient en comparaison de nos parcelles beaucoup plus petites et concernées par des logements sociaux avec création de routes.

Donc, nous nous opposons à ce projet qui a été fait sans concertation et qui nous pénalise gravement.

Nous sommes d'autant plus atterrées, car notre famille est ancrée sur la commune depuis de nombreuses générations,

Nous espérons que vous tiendrez compte de notre réclamation dans la révision du PLUI.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Servens

PS Copie du courrier adressé
A Monsieur le Maire de SADIRAC

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

SERVENS 3/3

Communauté de Communes du Créonnais

CREON, le 09 Mai 2023

Mme Béatrice SERVENS
7, chemin de Tioulet
33670 SADIRAC

Affaire suivie par Sandrine MAURY (poste : 05.57.34.57.07 - courriel : urbanisme@cc-creonnais.fr)

OBJET : Demande d'annulation OAP – Secteur Lorient Tioulet - Sadirac – Modification n°2 du PLUi du Créonnais

Nos Réf : AZ/ PB/SM/ D-57/2023

Madame,

J'accuse réception de votre courrier en date du 14 Avril 2023 valant recours gracieux contre la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvée le 21 Février 2023.
Vous demandez l'annulation de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) secteur Lorient Tioulet sur la Commune de Sadirac.

Vous mentionnez que cette OAP est implantée sur vos terrains sans consultation préalable.
Je souhaite vous apporter les réponses suivantes :

1/ Concernant l'élaboration de l'OAP – Secteur Tioulet :

En 2021 la Communauté de Communes a engagé une modification du PLUi afin de préciser ou modifier certains éléments du document d'urbanisme tel que le règlement écrit et le plan de zonage.
Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Les OAP sont des orientations qui ne comportent pas de règles strictes. Les dispositions qu'elles comportent peuvent introduire une marge d'appréciation sur leurs modalités d'exécution.
Celles-ci s'appliquent dès lors qu'un projet d'aménagement est prévu sur ces secteurs.

2/ Concernant la nécessité de production de logements sociaux supplémentaires à Sadirac

Comme rappelé dans la notice du dossier de modification n°2 présenté à l'enquête publique, la commune de Sadirac est entrée au 1er janvier 2021 dans le dispositif de l'article 55 de la loi de Solidarité et de renouvellement urbain, dite « SRU ». La commune doit à ce titre répondre à des objectifs de production de logements locatifs sociaux, dont les modalités sont définies par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la

Communauté de Communes du Créonnais – 39 boulevard Victor Hugo - 33670 Créon
Tél : 05.57.34.57.00 @ : contact.cdc@cc-creonnais.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

déconcentration, dite « 3DS ». La loi impose à terme une proportion de 25% de logements sociaux par rapport à l'ensemble des logements de la commune.

La modification n°2 du PLUi du Créonnais répond à cette exigence de la loi, en prenant les dispositions permettant à la commune de Sadirac de produire au minimum 292 logements sociaux dans la commune d'ici 2032. Je rappelle qu'il s'agit de répondre à une obligation légale, dont le non respect est susceptible d'entrainer des pénalités financières de la part l'Etat, à l'encontre de la commune.

Dans le cadre de la modification n°2 l'ensemble des OAP situées sur la commune de Sadirac ont été modifiées afin d'intégrer l'obligation de respecter un nombre de logement sociaux plus important que ce qui existait dans la version initiale du PLUi approuvé en Janvier 2020.

L'objectif est d'aboutir à une répartition homogène et équilibrée des logements sociaux sur le territoire de la commune. A noter que cette obligation légale d'atteindre 25% de logements sociaux s'impose à la seule commune assujettie à la loi SRU, et ne peut être reportée sur les communes voisines.
Par ailleurs dans votre courrier vous mentionnez des opérations de logements en cours dans certains lotissements de la commune. Or Celles-ci ont été autorisées avant que la loi SRU ne vienne s'imposer à la commune de Sadirac. La loi n'étant pas rétroactive, elle ne peut donc trouver à s'appliquer à ces réalisations.

3/ Concernant la concertation menée sur la modification No 2 du document d'urbanisme

Dans le cadre de la modification, une enquête publique s'est déroulée du 04 novembre 2022 au 05 décembre 2022. Cette enquête publique a pour objectif de recueillir les observations des administrés et de s'entretenir avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences dont les dates et heures ont été mentionnées dans l'avis d'enquête publique.

Celui-ci a été publié sur le site internet de la communauté de communes, affiché sur les panneaux d'affichages des communes et édité sur le Journal « Les échos judiciaires girondins ».

En conséquence, je ne puis accéder à votre demande d'annuler l'OAP – Secteur Lorient Tioulet sur la commune de Sadirac. Je vous invite à revanche à vous rapprocher de la mairie afin de faire valoir vos intérêts dans l'hypothèse où vous souhaiteriez mener un projet de construction sur vos parcelles. Comme je l'ai indiqué plus haut, une OAP définit des orientations d'aménagement dont l'objet n'est pas de vous interdire tout projet de construction mais d'en définir les règles de mise en œuvre.

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Communauté de Communes
du Créonnais.
Alain ZABULON

Communauté de Communes du Créonnais

Communauté de Communes du Créonnais – 39 boulevard Victor Hugo - 33670 Créon
Tél : 05.57.34.57.00 @ : contact.cdc@cc-creonnais.fr

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R66 - DE LEITELLE

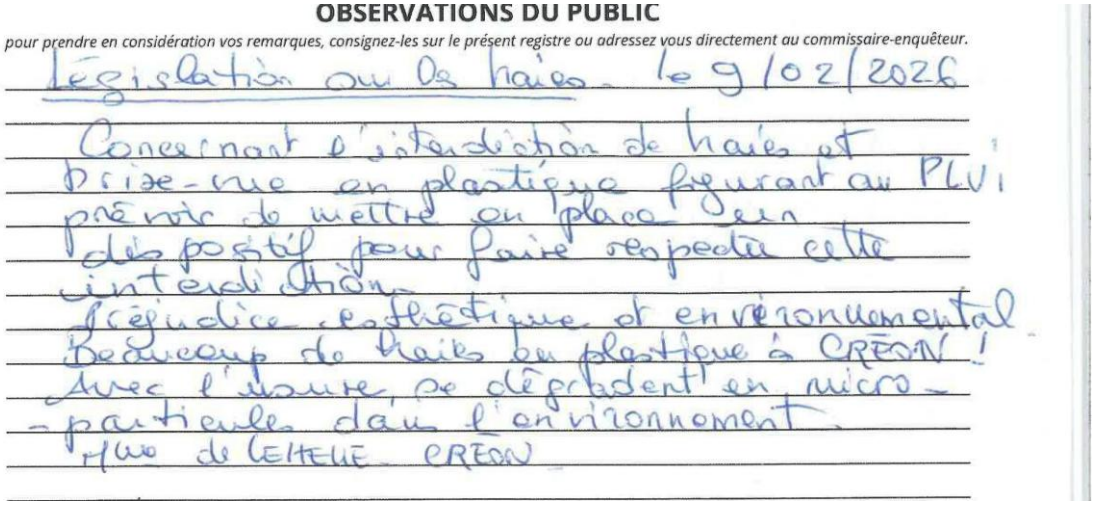
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

Législation sur les haies - le 9/02/2026

Concernant l'interdiction de haies et brise-vue en plastique figurant au PLU, prévoir de mettre en place un dispositif pour faire respecter cette interdiction.

Préjudice esthétique et environnemental. Beaucoup de haies en plastique à CRÉON ! Avec l'usure, se dégradent en micro-particules dans l'environnement.

Mme de LEITELLE - CRÉON

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R67 - GIOUX Anne-Marie et Maxime

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Madame Anne-Marie GIOUX
Monsieur Maxime GIOUX
39, avenue de la Croix Blanche
33670 CREON

Créon, le 19 février 2026

à
Madame La Maire
Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais
Monsieur l'adjoint chargé du service de l'Urbanisme

Objet : Demande de rectification de zonage dans le PLUI

Après consultation des documents élaborés par la commission de travail sur le PLUI, soumis à enquête publique avant décision d'approbation de la Révision N°1, nous demandons rectification du zonage proposé pour les deux parcelles dont nous sommes propriétaires, 168 et 172, situées dans le périmètre urbain de CREON (moins de 800M du centre ville).
Actuellement qualifiées en nomenclature « N », « *zone à capacité d'accueil d'espaces naturels, agricoles et forestiers* », nous souhaitons qu'elles soient maintenues à l'intérieur du périmètre urbanisable en conservant, pour nos enfants, la possibilité de nouvelles constructions.
Nous vous prions de croire , Madame, Messieurs, à nos salutations les meilleures,

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C68 - VILLOTEAU Romain

Anonymat : oui

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 24/02/2026 à 12:52:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Mémoire d'observation – Enquête publique PLU Créon

COURRIER ARRIVÉ
2 4 FEV. 2026
MAIRIE DE CREON 33670

Romain Villoteau

Propriétaire de la parcelle A445
15 bis route de Haux – 33670 Créon

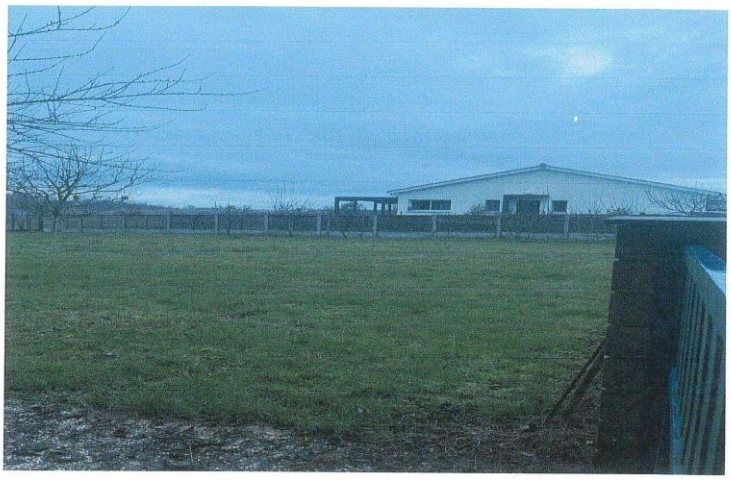
Téléphone : 06.81.75.64.04
Email : romain.villoteau@orange.fr

Objet : Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle A445

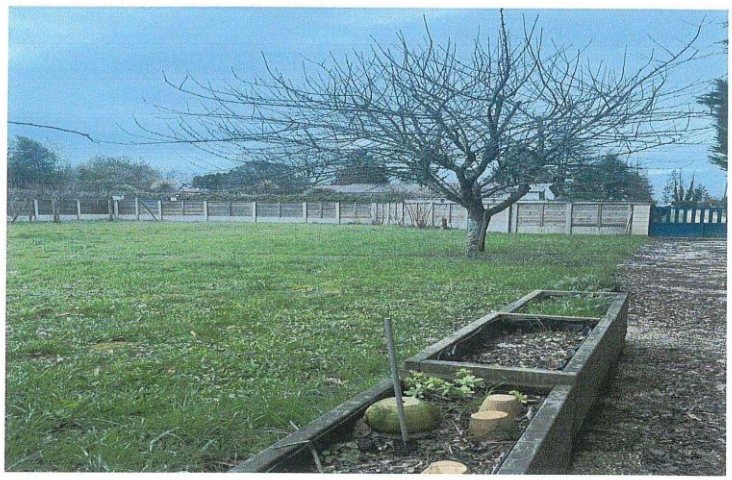
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mémoire d'observation – Enquête publique PLU Créon

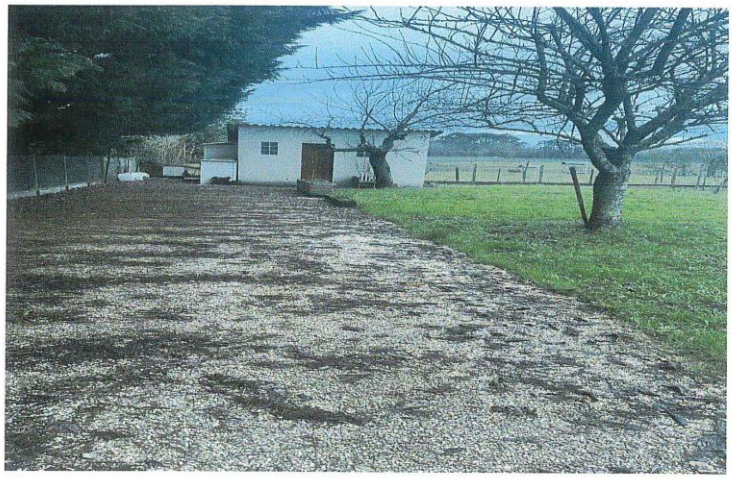
Romain Villoteau Propriétaire de la parcelle A445 15 bis route de Haux – Créon Objet : Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle A445 La parcelle A445 est issue d'un permis d'aménager délivré le 25 septembre 2013 (PA 33-140 13 Z 003). Les travaux ont débuté le 13 décembre 2013 et se sont achevés le 6 juillet 2018. Les lots A444 et A445 ont été entièrement viabilisés (assainissement, électricité, télécommunications). Le lot A444 a été vendu et bâti, confirmant l'intégration du projet dans le tissu résidentiel. Le lot A445 conserve un accès aménagé, une allée en béton, un compteur électrique installé et une clôture complète, démontrant sa vocation d'habitation. La parcelle a fait l'objet d'une donation le 1er décembre 2025 par Madame Colette Villoteau au profit de Romain Villoteau, acte reçu par Maître Yaigre, notaire à Bordeaux. Madame Colette Villoteau conserve l'usufruit. Le déclassement en zone non constructible rompt la cohérence d'une opération d'aménagement légalement exécutée et d'un secteur déjà urbanisé. Je sollicite le reclassement de la parcelle A445 en zone constructible.



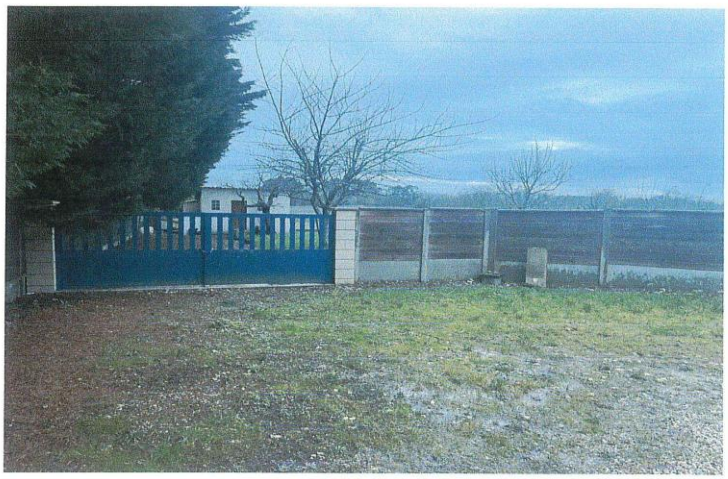
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



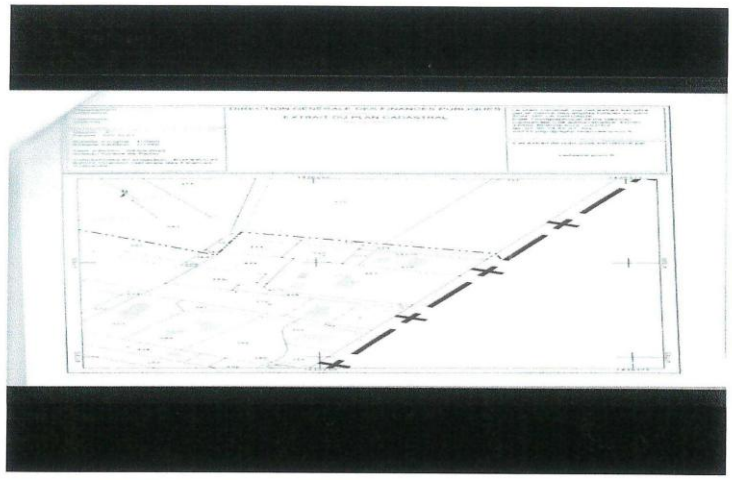
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



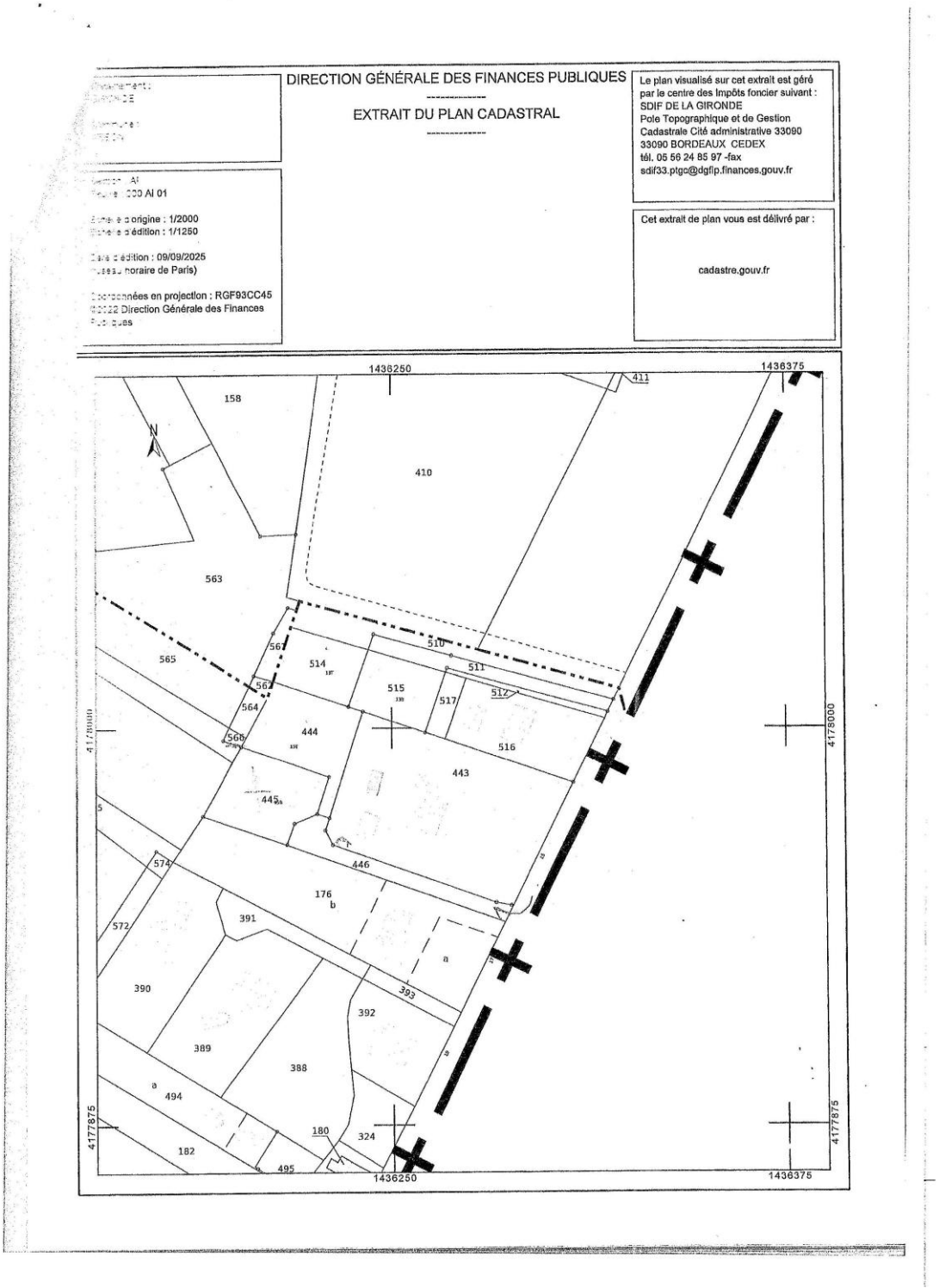
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C69 - FADEUILHE Frédéric

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 21/02/2026 à 12:53:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

M. Frédéric Fadeuilhe
31, rue Charles Dopter
33670-Créon

Créon le 19 janvier 2025

à Madame la Présidente
Commission d'enquête publique
Révision PLU intercommunal de la CDC du Créonnais
39, Boulevard Victor Hugo
33670-Créon

COURRIER ARRIVÉ
21 FEV. 2026
MAIRIE DE CREON 33670

Objet : Examen d'une requête relative à zonage du PLUI sur Créon
Rectification de limite de zonage

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 9 avril 2025 (annexe 1) nous avions attiré l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais ainsi que des autorités ayant en charge la révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal sur la situation spécifique de la parcelle AB 1176 sise au 43 Boulevard Victor Hugo à Créon (Annexe 2)

En effet cette parcelle qui contient UN BÂTI en état précaire situé à moins d'un mètre du Boulevard Victor Hugo a été maintenue dans sa configuration actuelle dans la Zone UAp du PLUI avec une restriction destinée à protéger je le suppose **« une zone tampon »** puisqu'il n'y a aucun arbre ou aucun espace naturel remarquable sur sa surface comme le démontre les photos. (annexes 3et 4).

Le bâti existant est le seul sur la zone globale dite tampon (grille verte sur le PLUI) qui se situe à une très faible distance (annexe 5) d'une voie à grande circulation (6 à 8 000 véhicules jour). Il n'a aucun style spécifique et ne présente aucune particularité architecturale. C'est la raison pour laquelle nous avions proposé **A EMPRISE AU SOL ÉQUIVALENTE un déplacement du bâti actuel sur la partie extérieure de la parcelle AB 1176 en alignement de celui qui existe, rendant ainsi la nouvelle surface construite viable et laissant exactement la même surface tampon identique (Annexe 6)**

Or notre requête de bon sens n'a pas été prise en compte. Pire le nouveau PLUI fige définitivement une situation absurde. En effet le classement en **« zone tampon » de la partie UAp** prend l'intégralité de notre parcelle et renforce les restrictions nous empêchant ainsi de reconstruire un bâti conforme aux normes actuelles d'habitat (annexe 7).

En effet dans le cadre du règlement projeté du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais, le déplacement d'une surface bâtie sur une parcelle située en zone UAp avec hachures (patrimoine protégé) et comportant une zone tampon paraît soumise à des restrictions majeures qui dans notre cas sont contraires à l'intérêt collectif. Même si notre bâti existant n'est absolument pas « remarquable » il semble qu'il deviendrait donc impossible de le modifier ou même de le démolir. Or **notre proposition de déplacement SANS CONSÉQUENCE sur l'équilibre de la zone tampon n'a pas été examinée et prise en compte.**

Étant donné que le « déplacement reconstruction » d'une surface bâtie impliquerait généralement la démolition sur une parcelle classée en zone tampon, une telle

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

demande serait **refusée pour non-respect de l'obligation de conservation** qui existe dans les zones dites tampon. Mais conservation de quoi ? D'un bâti en mauvais état et dangereux et qui restera vide ? Conservation d'une zone herbée ? Notre solution ne change pas la surface au sol du bâti et la pelouse est restituée à l'identique.

Je suis prêt à céder par ailleurs une bande de terrain permettant ultérieurement d'élargir le cheminement piétonnier le long du boulevard (une réservation à mettre dans le PLUI et qui n'a même pas été examinée le long de ce boulevard dangereux).

Je vous propose donc une rectification simple du tracé (annexe 8) de la zone tampon qui serait beaucoup plus conforme à une vision moins « administrative » de cette seule parcelle du PLUI. Je rappelle que les surfaces sont équivalentes.

La rectification du trait permet en effet :

- une sécurisation d'un bâti d'habitation qui serait renouvelé sur la parcelle après abandon ou démolition de celui qui existe
- la même surface en zone tampon « verte » avec éventuellement si le règlement le permet des plantations végétales imposées dans le nouveau PC qui serait déposé.
- Le maintien d'une opportunité de rouvrir 3 ou 4 logements modernes dans une période où il en manque (2 des nôtres sont actuellement fermés)
- maintenir une cohérence dans le positionnement du bâti sur la rue Jean Feuga
- Amélioration de la sécurité des mobilités douces le long du Boulevard Victor Hugo

Je vous prie de croire, Madame, la Présidente en mes salutations les meilleures.

Annexe 1 : Lettre adressée avant l'arrêté fixant le PLUI à la CDC
Annexe 2 : Plan de situation
Annexe 3 : Photo bâti existant
Annexe 4 : Photo Terrain
Annexe 5 : Photo boulevard
Annexe 6 : Proposition faite avant l'arrêté de la réglementation du PLUI
Annexe 7 : Zonage nouveau PLUI
Annexe 8 : Proposition zonage effectuée par nos soins

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Annexe 1

M. Frédéric FADEUILHE
31,rue Charles Dopter
33670-Créon

Créon le 9 avril 2025

à Monsieur le Président
Communauté de Communes du Créonnais
39, **Boulevard Victor Hugo**
33670-Créon

OBJET : DEMANDE AJUSTEMENT MINEUR PLUI

Monsieur le Président,

Dans la continuité de l'autorisation d'urbanisme que nous avez donnée M. le Maire de Créon en date du 30 novembre 2017 relatif au « lotissement Le Clos d'Hugo » je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser au cabinet en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal la requête suivante. **Elle permettrait dans le centre ville de Créon de maintenir la continuité de la préservation des espaces préservés le long du boulevard de Victor Hugo sans modification des équilibres bâti et zone préservée sur la parcelle AB 1176 .**

Cette parcelle AB 1176 se situe en limite du Boulevard Victor Hugo (plan 1) et comprend

- **Un bâti existant** situé à en bordure de cette voie de grande circulation qui impacte durablement sa solidité et sa pérennité. Les vibration des poids lourds causent des nuisances fortes à un bâtiment ancien construit sur les fossés historiques de la ville bastide. Le bâti d'une surfa ce au sol de 200 m² est actuellement affectée à 3 logements dont 2 sont vacants.
- Une surface classée en zone inconstructible au titre de l'article 151-23 d'une surface de 650 m² à la demande de la municipalité de Créon. Il s'agit selon les termes de cet article *« de la « préservation, du maintien ou de la remis en état des continuités écologiques »*

Notre demande DE BON SENS ne **vise pas à remettre en cause ces répartitions entre zones constructible et** inconstructible mais de les repositionner.

Le bâti actuel n'a aucun intérêt à être réaménagé compte tenu de sa situation. La surface « verte » protégée doir rester à très peu près la même. Il s'agit donc de repositionner dans la prochaine cartographie ces deux zones avec :

1. la **création d'une zone protégée tampon dans la continuité de celle qui a été créée** avec l'aménagement de la parcelle récemment construite
2. **abandonner le zonage de la propriété bâtie actuelle qui serait ainsi transféré le long de la rue Jean Feuga** comme ce fut le cas pour celle du clos de Hugo.
3. **Vouer le bâti actuel à la démolition en contre partie de son déplacement (document 3)**

Cette nouvelle disposition permettrait **SANS MODIFICATION DES SURFACES ACTUELLEMENT PORTEES AU PLUI**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1. **la construction d'une habitation conforme** aux règles en vigueur le long de la rue Jean Feuga avec des logements conformes sans augmentations substantielle du droit à bâtir.

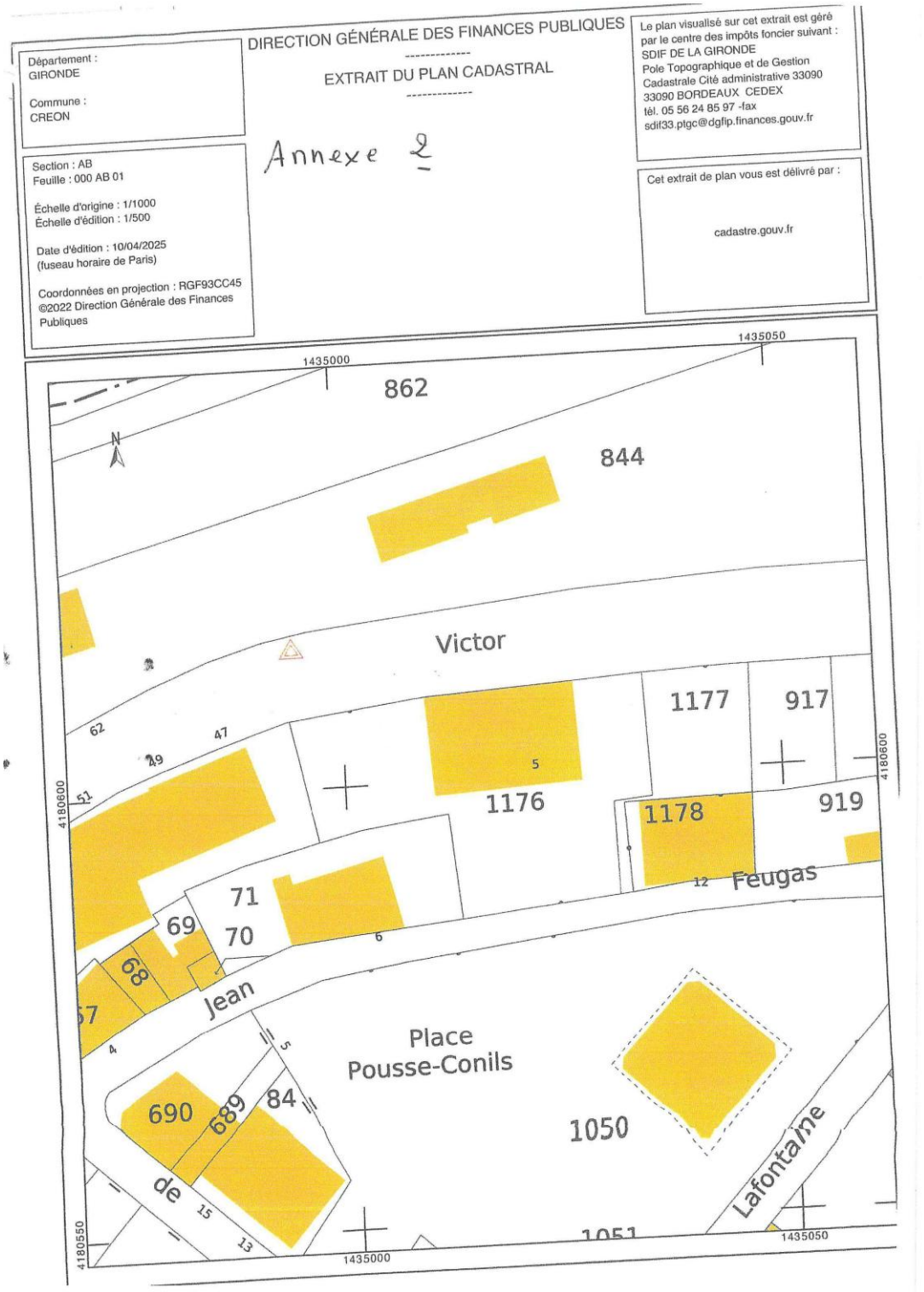
2. **Le maintien d'une zone réservée au titre des jardins qui diminuerait les nuisances sonores et matérielles** actuelles et assurerait un **vraie continuité protégée sur cette partie du boulevard** face au Point relais vélo et à l'espace Bernard Jarry

Je vous serais très reconnaissant de soumettre cette proposition au cabinet d'études pour inscription dans la cartographie du futur PLUI avec l'accord de la Mairie de Créon dans la continuité de celui qui nous avait été donné.

Je vous prie de croire, Monisuer le Président en ma plus haute considération.

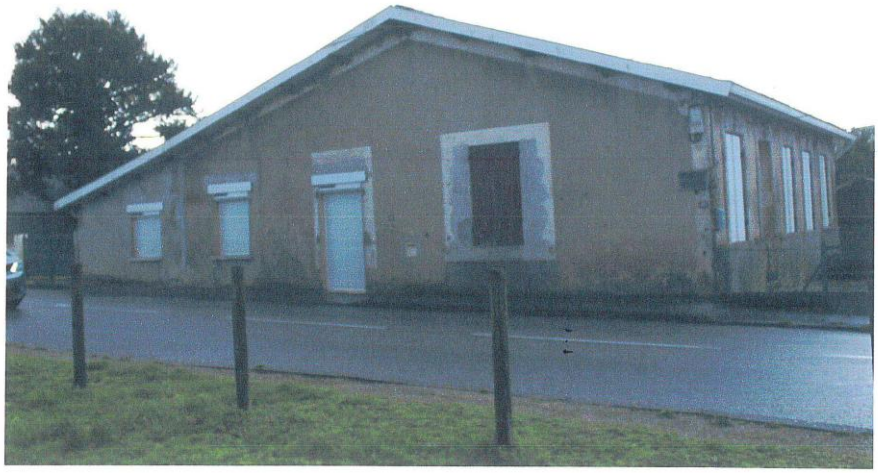
Pièces jointes :
Plan 1 : Documents relatifs aux dispositions obtenues pour le permis d'aménager « Le clos d'Hugo » accepté par le Commissaire enquêteur de la première révision du PLUI
Plan 2 : Document situation actuelle de la parcelle
Plan 3 : Document avec proposition transfert du bâti actuel

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Annexe 3 :



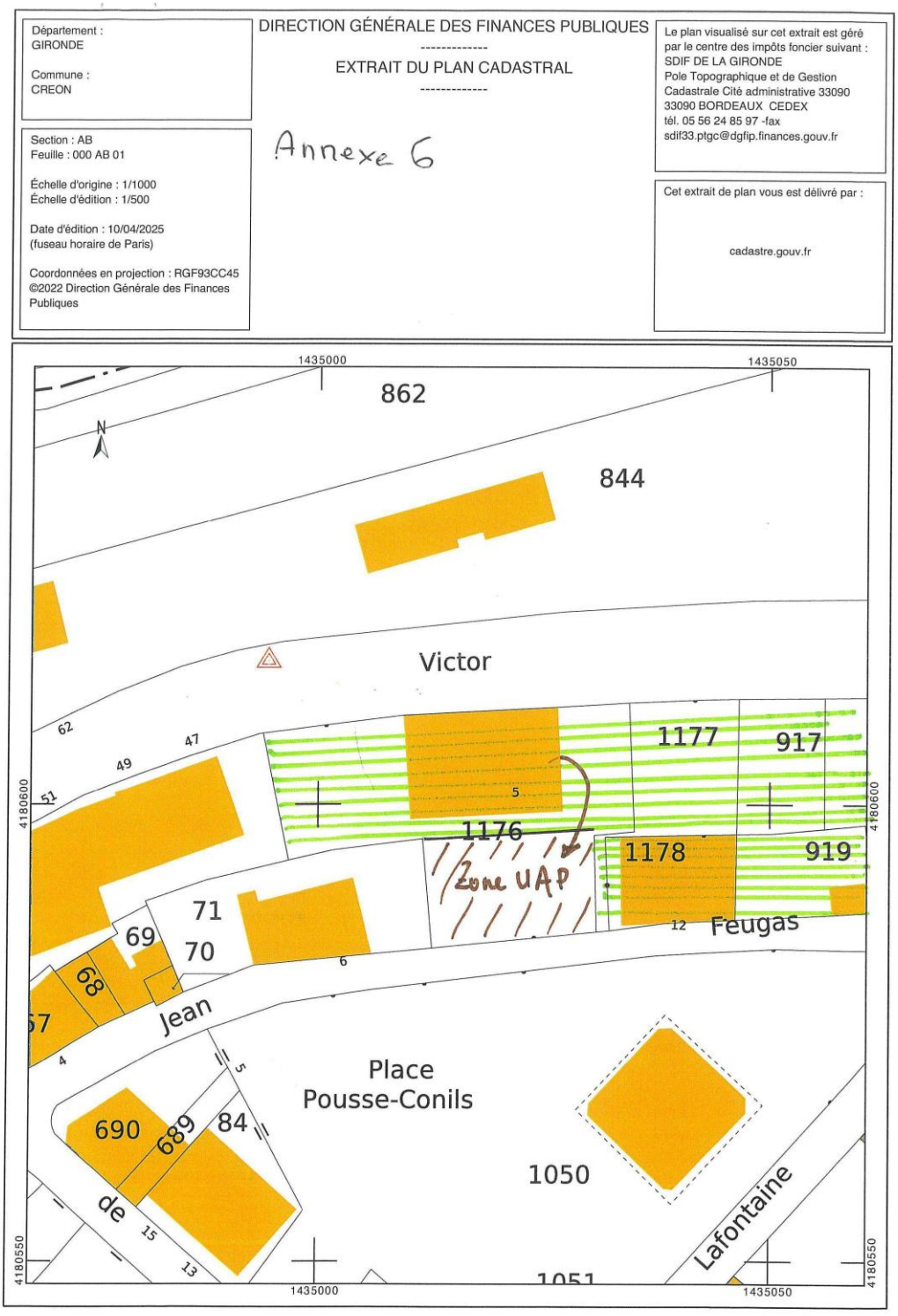
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Annexe 4

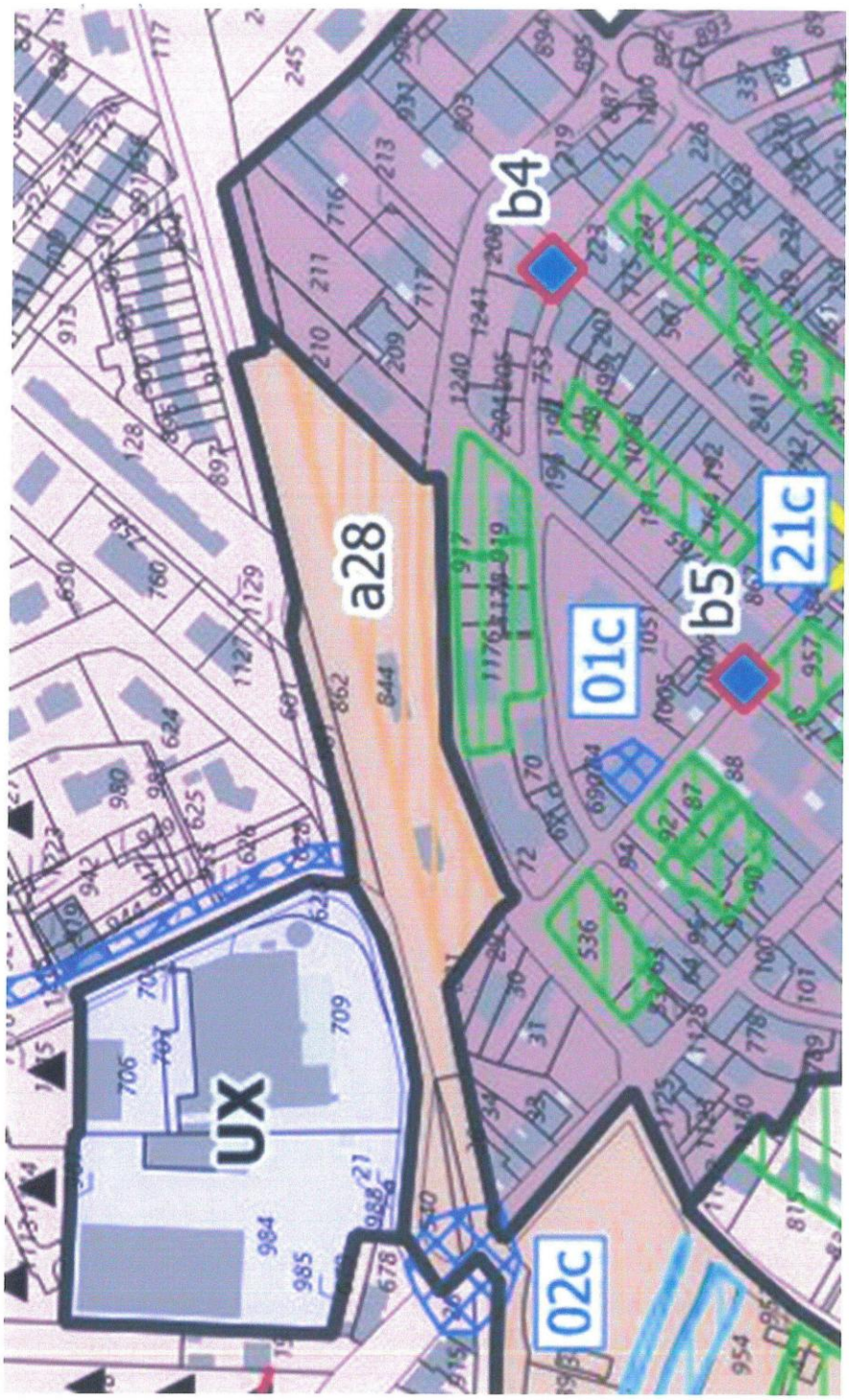
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Annexe 5

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Annexe 7

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@70 - Bougréau Gilles

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/02/2026 à 18:21:16

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de renoncement du classement de la parcelle cadastrée AR310 en zone UB sur la commune de La Sauve.

Contribution :

Je demande à ce que la parcelle cadastrée AR 310 (notifiée AR261 sur le plan projet de révision du PLUI) sur la commune de La Sauve ne soit pas classée en zone UB aux motifs suivants:Risques liés à la circulation de l'eau;- cette parcelle est située en point bas de l'ensemble des terrains (prés, bois, vignes) du lieu dit Champ de Mariotte et, de ce fait, reçoit naturellement les eaux de ruissellement de ces parcelles; elle est donc, chaque hiver inondée (voir photos jointes).- un fossé existant antérieurement a, par ailleurs, été détourné, contrariant 'les chemins de l'eau'; certainement pour rendre le terrain 'plus présentable'.- le projet de classement de cette parcelle en zone UB avec édification de constructions ne pourra qu'aggraver ce risque d'inondations en augmentant les zones imperméabilisées.Préservation du cadre environnemental et qualité de vie;- cette parcelle est en limite des constructions existantes du lotissement du Pré d'Audom sur lequel la typologie des constructions est la suivante: maisons de plain-pied, constructions en retrait des limites ce qui assure une transition harmonieuse entre les zones voisines (prés, bois, champs) et les zones construites plus concentrées en se rapprochant du bourg. De ce fait, il y aurait lieu de préserver une harmonie entre l'existant tel que décrit ci dessus et d'éventuelles constructions, ce que ne contraint pas le classement en zone UB. La commune de La Sauve, du fait de son patrimoine architectural, devrait être particulièrement attachée à la préservation de la qualité environnementale et paysagère de ce lieu. - le classement de l'ensemble de cette parcelle en zone UB contribuera à l'étalement des zones construites au détriment d'espaces plus naturels; de plus cela imposera de prolonger les différents réseaux (électricité, eau, assainissement,...) auxquels cette parcelle n'est pas reliée; densifier certes mais pas miter le paysage. - ma parcelle voisine cadastrée AR 226 se verrait fortement impactée par ce classement en zone UB de même que les parcelles voisines, aussi bien en terme de circulation de l'eau qu'en termes environnemental et paysager.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 20260219_081936.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : 20260219_081936.pdf, page 2 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse : 6 Lotissement du Pré d'Audon

Ville : La Sauve

Adresse email : bougreau.gilles@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@71 - DAVIET Alexis

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/02/2026 à 19:05:23

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Reclassement des parcelles AP852 et AP853 de Sadirac

Contribution :

Nous avons acquis les parcelles AP852 et AP 853 en juillet 2018 et réalisé la construction de notre maison en suivant. A cette date les parcelles étaient en zone UD. Le permis de construire a été obtenu le 18/07/2018. La déclaration de fin de travaux a été déposé le 07/08/2019. A cette date, le PLUI était en court de modification et arrêté par la DCC. Nos deux parcelles sont passées de zone UD à NP. Pouvez m'expliquer pourquoi? Les parcelles AP852 et AP853 sont issus d'une division parcellaire. Ces dernières avec les parcelles AP851 et 850 formaient la AP458. Sur le projet de révision, nos parcelles sont classées N, c'est la seule habitation qui a ce classement dans le quartier. Pour quelle raison sommes nous classé zone naturel?Afin d'accueillir ma mère, d'un certain âge, nous souhaitons faire une extension dans les règles du PLUI. Nous demandons à ce que nos parcelles passent en zone UC comme les autres habitations avoisinantes.

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse : 12 Bis Chemin du Rez au Ruzat

Ville : Sadirac

Adresse email : adaviet86@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C72 - TRABUT-CUSSAC Patrick

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 27/02/2026 à 14:46:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

TRABUT-CUSSAC Patrick
Domaine de Lartigue
33370 Loupes

56

Communauté de Communes du Créonnais
27 nov. 2025
Courrier reçu le

COMMUNAUTE de COMMUNE du CREONNAIS
39 Boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Objet : Demande de modification de zonage du PLUI

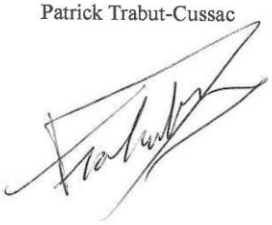
Bonjour Madame, Monsieur,

Je souhaiterais que la parcelle, section : A n° 177 soit classée en zone UD du PLU.

Que la parcelle, section : A n° 062 soit classée en zone N et non en EBC. En effet cette parcelle est plantée d'accasias, étant exploitant agricole, nous permet d'en faire des piquets pour les clôtures et la vigne.

Veuillez recevoir mes salutations distinguées.

Patrick Trabut-Cussac



Copie : Mairie de Loupes

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété simplifié

Année de référence : 2025	Département : 33 0	Commune : 252 LOUPES	Numéro communal : T00004

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire — Numéro propriétaire : MBCHDC

Nom : TRABUT-CUSSAC Prénom : PATRICK JEAN MARIE

Adresse : 2BRTE DE CREON
33370 LOUPES

Propriété(s) bâtie(s)

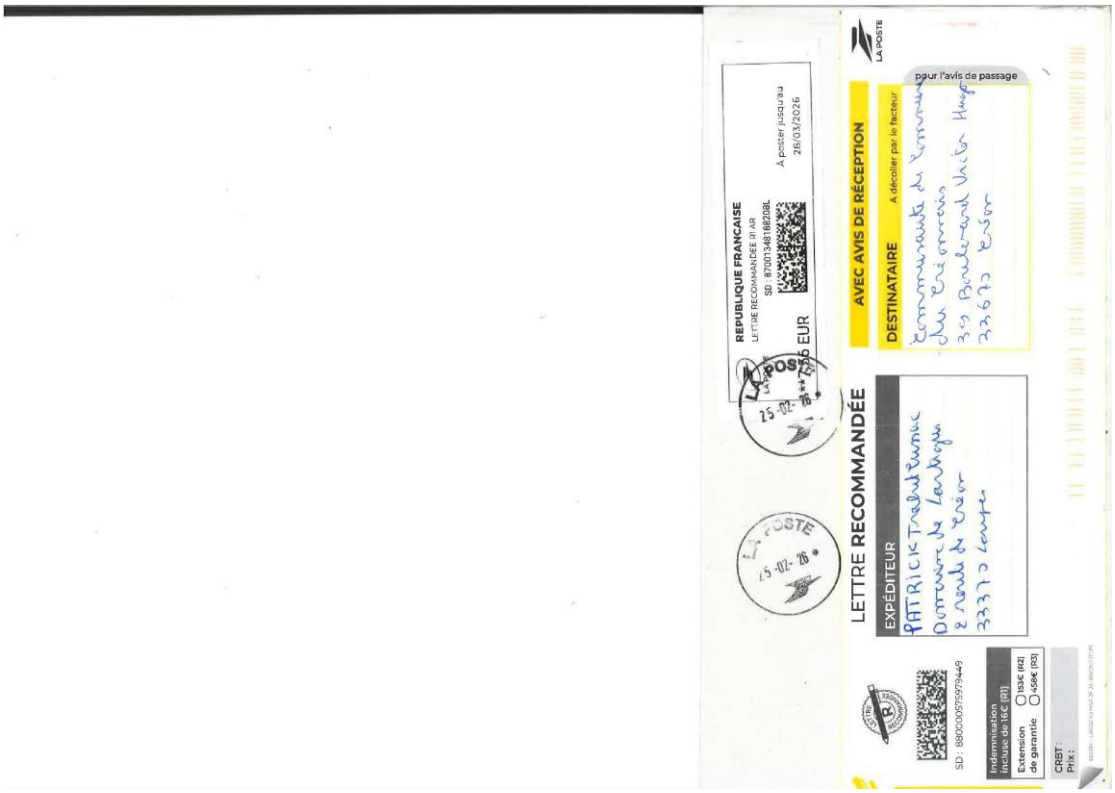
Année	Préf	Section	N°de Plan	Adresse	Bat	Ent	Niv	N°Porte	N° fiscal du local	Nature de local

Propriété(s) non bâtie(s)

Année	Préf	Section	N°de Plan	Adresse	Contenance HA	A	CA	Nature de culture
76		A	61	LA TASTE		43	40	Taillis simples
71		A	62	LA TASTE	6	32	30	
					1	65	00	Vins d'appellation d'origine contrôlée
					4	67	30	Terres
76		A	122	LARTIGUE		21	10	
						09	18	Taillis simples
						11	92	Prés
76		A	123	LARTIGUE		65	45	
						59	00	Taillis simples
						06	45	Vins d'appellation d'origine contrôlée
76		A	124	LARTIGUE	2	68	80	Terres
76		A	125	LARTIGUE		86	40	Terres
76		A	126	LARTIGUE		64	00	Terres
76		A	127	LARTIGUE		67	95	Terres
76		A	128	LARTIGUE		44	95	
						36	95	Terres
						08	00	Vignes
76		A	129	LARTIGUE		41	05	Vignes
00		A	177	PELET		12	95	Taillis simples
76		A	567	LARTIGUE	1	18	03	Vins d'appellation d'origine contrôlée
76		A	568	LARTIGUE			63	Terres
76		A	571	LARTIGUE		24	82	Terres
76		A	573	LARTIGUE		44	83	Futaies feuillues

Délivré le 25/02/2026
Source : Direction Générale des Finances Publiques
Page: 1 / 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Est il possible d'envisager la réalisation de piquets de vignes à partir d'acacias constitutifs d'un EBC ? Est-ce une forêt de production ? Merci.

Réponse du maître d'ouvrage :

Bonjour,Le classement en EBC a en particulier pour effets :- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ;- d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) ;- et de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces.Il existe néanmoins des cas de dispenses de déclaration préalable qui sont définies par l'Arrêté Préfectoral du 03 juillet 1978.Cordialement.

Envoi CE : Oui

C73 - MEDINAT Bernard

Anonymat : oui

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 14:47:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

53

À l'attention de **Madame Françoise BAZALGETTE** - Commissaire enquêtrice - Présidente de la commission d'enquête

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLUi du Créonnais – Demande de modification de zonage (Lieu-dit Le Bourrut, Cursan)
Concerne : Parcelles cadastrées section A numéros 207, 208 et 209.

Madame la Commissaire Enquêtrice,
Par la présente, je souhaite formuler une observation concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Créonnais, et plus particulièrement le classement en Zone A (Agricole) de mes parcelles 207, 208 et 209, d'une surface totale de 3 826 m², situées au lieu-dit "Le Bourrut" sur la commune de Cursan.

Je sollicite le reclassement de ces parcelles de la zone agricole pour les intégrer dans une zone constructible reconnaissant l'existence du bâti, de type "Zone de Hameau" (zone Ne, ou zone Uh). Ce maintien en zone strictement agricole est aujourd'hui en décalage total avec la réalité du terrain, pour les raisons suivantes :

1. L'existence d'un hameau physiquement constitué
Mes parcelles ne sont ni exploitées, ni isolées au milieu des champs. Elles comportent déjà une maison individuelle très ancienne de 135 m², et accueillaient historiquement d'autres bâtiments qui ont été détruits depuis. Autour de mon terrain, le lieu-dit "Le Bourrut" forme une véritable poche urbaine constituée de 7 maisons d'habitation. La vocation agricole de cette zone n'a plus aucune signification concrète. Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage.

2. Une dynamique de densification avérée sur les parcelles voisines
Ce hameau est aujourd'hui en pleine mutation. La propriété voisine "Marcadié" a récemment été acquise par un marchand de biens, puis divisée et revendue à quatre artisans. Ces derniers sont actuellement en pleine rénovation et reconstruction de l'ensemble des vieux bâtiments. Le secteur connaît donc un regain d'activité et de population important. Il serait incohérent, sur le plan de l'aménagement du territoire, de laisser mes parcelles sous cloche en zone agricole

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

alors que le reste du hameau se densifie et se modernise tout en conservant son aspect authentique..

3. Une autonomie totale vis-à-vis des réseaux publics

Je suis conscient que la commune souhaite limiter l'extension des réseaux. Le hameau est desservi par un chemin communal (constitué en partie d'enrobé et de terre battue) qui fait une boucle autour de nos parcelles et suffit amplement à la circulation actuelle et future.

Par ailleurs, concernant l'absence d'assainissement collectif et de gestion publique des eaux de ruissellement, la surface de mon terrain (plus de 3 800 m²) permet une gestion 100 % autonome.

Tout projet futur intégrerait un assainissement non collectif aux normes et une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, n'engendrant ainsi aucune charge financière supplémentaire pour la. collectivité

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération cette réalité physique et d'émettre un avis favorable au reclassement de mes parcelles en zone de hameau constructible, afin de corriger cette anomalie de zonage.

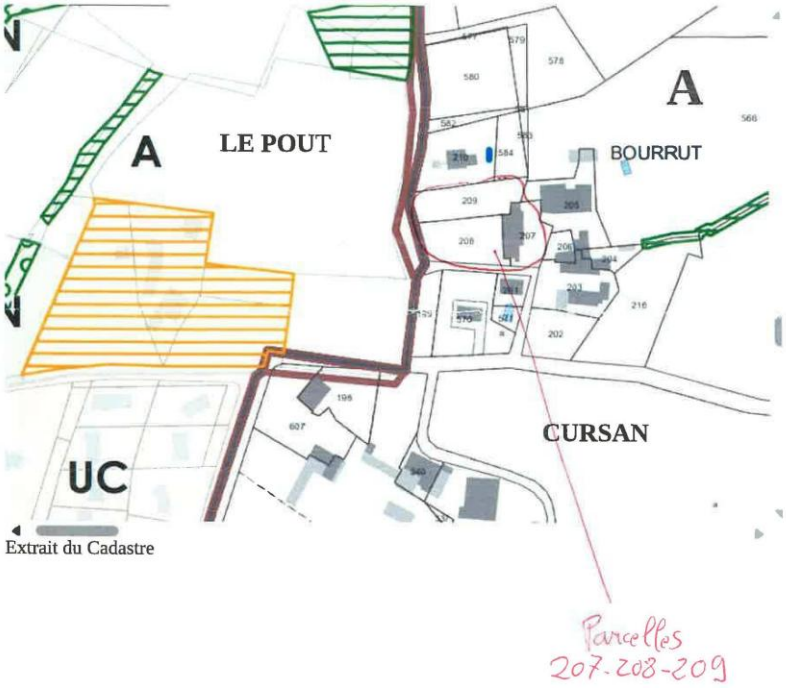
En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma requête, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes sentiments distingués.

Bernard Médina
23 Allée du Bourrut
33670 Cursan
b.m@free.fr
tél:0651769964

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Extrait de GEOPORTAIL

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Le classement en constructible de ces parcelles serait en contradiction avec le choix de la commune/PLUi de ne pas placer ce hameau en zone constructible. Difficilement recevable

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E74 - Nicholas Bridewell

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 27/02/2026 à 14:25:50

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :REVISION PLUI N° 1 ERREUR PARCELLE SUPPRIME/NUMEROTATION PARCELLE SUPPRIME --- SUPPRESSION ZONE EBC OUBLIE

Contribution :

Madame / Monsieur Commissaire Enquêteur,Veuillez trouver ci-dessous les treize parcelles constituant notre propriété "La Garenne de BEL-AIR", située 52 route de Camarsac 33670 SADIRAC200 = 10,37ha 152 = 3,82ha199 = 23,80a42 = 71,10a40 = 37,49a52 = 42,07a53 = 10,81a54 = 18,92a154 = 15,09a47 = 29,75a49 = 8,85a48 = 20,55a106 = 50,80a TOTAL 17,4823 HectaresERREUR DE NUMEROTATION DE LA PARCELLE n° 152, DISPARITION DE LA NUMEROTATION DE LA PARCELLE n° 200 ET DISPARITION TOTALE DE LA PARCELLE n° 199 : 1) Lors de la révision du PLUI arrêtée le 21 octobre 2025, notre parcelle n° 199 d'une surface de 2380 m2 en zone UD a été supprimée par erreur (laquelle a été confirmée par Mme Maury, responsable du service de l'urbanisme de la CCC). Nous vous demandons de bien vouloir remettre cette parcelle en place (ainsi que sa zone UD).Nous avons aujourd'hui une Demande Préalable valable jusqu'à début février 2028 pour une division parcellaire pour un lot à bâtir, et cela selon les règles de l'urbanisme du PLUI datant de janvier 2020. Cette parcelle bénéficie de toutes les aménités nécessaires, tout-à-l'égout, électricité, fibre etc. Cette Demande Préalable a été accordée début février 2023.Cette Demande Préalable a bénéficié du DECRET n° 2025-02 (DELAI DE VALIDITE DES AUTORISATIONS D'URBANISMES). Ce décret confirme que cette Demande Préalable est prolongée automatiquement de deux ans et elle va donc jusqu'à début février 2028. Cette information a été confirmé par mail daté du 16 septembre 2025 à 10:07:52 par Madame Artaud, responsable du service d'urbanisme de Sadirac. Cela nous donne le temps de déposer un PC si nous le souhaitons, soit d'ici début février 2028 au plus tard.La numérotation de la parcelle n° 200 pour une surface de 10,37 hectares a également disparu dans cette dernière révision du PLUI. Elle aussi doit être impérativement remise en place.2) Notre parcelle n° 152 pour une superficie de 3,82 hectares en zone A a elle aussi perdu sa numérotation lors de cette révision du PLUI. Veuillez s'il vous plaît faire le nécessaire pour que cette numérotation réapparaisse. Suite à la révision, la parcelle 152 est maintenant entièrement en zone A .3) Un CU informatif a été confirmé début septembre 2025 et il a été accepté pour la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle 199.4) Un CU opérationnel pour douze logements sociaux a aussi été déposé sur cette parcelle 199 le 17 juillet 2025 et "Accordé

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

>> par la mairie de Sadirac le 15 septembre 2025.EBC â?" OUBLI DE DECLASSEMENTSuite à un entretien avec Madame Maury (CCC) nous avons appris seulement ce matin qu'environ trois à quatre hectares de terrain sur les parcelles 200 et 40 n'ont pas été déclassés de la zone EBC, malgré notre demande pourtant reçue favorablement en novembre 2024.Dans la révision du PLUI, aux pages 155 et 157, il est clairement indiqué que cette zone est devenue zone N (prairie). Pourtant, sur "le zonage" révisé du PLUI, cette zone EBC apparaît toujours telle quelle, et pas sous sa nouvelle dénomination zone N (prairie); Madame Maury nous a confirmé que c'était un oubli. Cette zone n'est pas une zone EBC puisqu'elle fait partie d'un grand jardin avec quelques arbres qui sont en grand partie en train de mourir.Enfin, la révision du SCoT du 11 décembre 2025 montre catégoriquement elle aussi que cette zone EBC a bien été déclassée, sans que la nouvelle dénomination (zone N) ait suivi. C'est un point très important à mettre à jour.Nous viendrons prochainement vous rencontrer pour vous présenter un projet sur notre propriété.Nous vous remercions de votre attention.CordialementNicholas & Mahine Bridewelll

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : bridewell@orange.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

D'après l'intéressé, la parcelle AD199, dont le zonage évolue de UD en N , ferait l'objet d'une demande préalable, valable jusqu'en février 2028, ainsi que d'un CU informatif favorable et d'un CU opérationnel accordé pour 12 logements sociaux.Dans ce cas, le passage de UD en N remettrait il en cause le projet de constructions de 12 logements sociaux ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Bonjour,Monsieur Bridwell est effectivement en possession d'une DP de division pour la construction d'une seule maison.Le CU pour les logements sociaux a reçu un avis défavorable de la part du CRD en raison d'un risque pour les usagers de la Rte Départementale.Le passage en zone N de ce secteur est motivé:- par la prise en compte de la sensibilité paysagère de ce secteur- par la prise en compte de problématiques liées à l'assainissement collectif - pour des raisons de sécurité routière.Cordialement.

Envoi CE : Oui

@75 - Labrosse Françoise

Organisme : Association "Collectif citoyen Sadirac-Transition"

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 27/02/2026 à 17:29:42

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Renforcement significatif de la protection des Espaces Boisés Classés et de la Tame Verte et Bleue

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Contexte local à Sadirac : Sadirac compte environ 39 % de sa superficie (745 ha) en forêt privée de feuillus diversifiée (données Géoportail), notamment sur les bassins versants de la Pimpine et du Gouchebouc. Ces espaces boisés jouent un rôle essentiel pour la biodiversité, la régulation hydrique, le stockage carbone, la qualité de vie et la résilience climatique. Ils sont majoritairement classés en Espaces Boisés Classés (EBC), et certains secteurs relèvent de ZNIEFF, Natura 2000 et de la Trame Verte et Bleue définie dans le PADD du PLUi.Constat principal : Depuis 2020, des coupes massives ont été réalisées sur des parcelles soumises à un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé, suivies de plantations majoritairement résineuses. Une coupe rase a été réalisée en bord de Pimpine, en zone TVB classée ZNIEFF 2 et Natura 2000.Ces interventions, souvent sur EBC, créent un paradoxe : des zones protégées pour leur rôle écologique subissent une dégradation majeure avec impacts sur les bassins versants (ruissellement accru, risques inondations), la biodiversité, les paysages et les risques incendie. Le régime actuel des EBC et la faible transparence/accessibilité des PSG ne permettent pas de prévenir efficacement ces dégradations, malgré les objectifs du PADD en matière de TVB et de préservation des continuités écologiques (art. L.151-3 du Code de l'urbanisme et L.371-1 du Code de l'environnement).Ce constat est renforcé par plusieurs rapports nationaux récents :•Le rapport « Mise en gestion durable de la forêt française privée » de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD), de l'Inspection Générale des Finances (IGF) et du Conseil Général de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Espaces Ruraux (CGAAER) en mars 2024 note un usage excessif des coupes rases, un déficit de contrôle, et une inadaptation au changement climatique.•Le rapport public annuel 2024 de la Cour des comptes (volume 2) sur l'adaptation au changement climatique note une gestion privée peu résiliente, des manquements dans les plantations post-coupes rases et un manque de suivi.•Le rapport d'information n°1178 de l'Assemblée nationale recommande au CNPF de donner des avis négatifs systématiques sur les coupes rases non justifiées pour une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les PSG.Propositions concrètes pour la révision du PLUi : afin d'aligner le PLUi sur les objectifs nationaux (loi Climat & Résilience) et régionaux (SRADDET Nouvelle-Aquitaine, Schéma Régional de Cohérence Ecologique), et de répondre aux attentes citoyennes (ex. pétition locale de plus de 2 200 signataires « Contre les coupes rases massives, encourageons de bonnes pratiques de gestion de la forêt » sur change.org), nous proposons de renforcer les protections comme suit :1.Pour les EBC situés en continuité TVB (PADD), ZNIEFF ou Natura 2000 : Soumettre toute intervention significative (coupe rase, défrichement, reboisement à changement d'essences dominantes) à une Autorisation Environnementale (AEnv – art. L.181-1 Code de l'environnement), avec étude d'impact, consultation publique et avis renforcés des organismes concernés. Alternativement : interdire ou limiter fortement les coupes rases dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques (art. R.151-43 4° et 5° Code de l'urbanisme).2.Pour les EBC sur bassins versants : Intégrer des prescriptions spécifiques inspirées des recommandations CEREMA (gestion durable des ruissellements, maintien du couvert forestier pour limiter l'érosion et les inondations).3.Pour les EBC en zones urbaines ou à urbaniser : Protéger les haies bocagères et arbres d'intérêt paysager via une OAP dédiée (art. L.151-23 Code de l'urbanisme) et un régime d'autorisation préalable pour abattage significatif (loi Paysage 2021, décret 2025 sur haies bocagères, objectif ZAN –50 % artificialisation).Bénéfices attendus•Meilleure résilience climatique et hydrique du territoire•Encouragement d'une sylviculture douce et résiliente•Alignement sur les objectifs de biodiversité et d'adaptation climatique (PADD)•Réponse aux attentes citoyennes•Crédibilité renforcée du PLUi.

Pièce(s) jointe(s) :

Document : 2026.02.26_ Révision PLUi_Enquête publique_Protection EBC_Annexe 4.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Extraits du site ForêtScore

https://aumitan.com/foret-score.html

Annexe 4

Copie écran, pour la commune de Sadirac, du site ForêtScore qui, à l'image du NutriScore, évalue la qualité et la durabilité des forêts. Nous précisons que la surface des parcelles déboisées fait état de la situation en 2023 et ne prend pas encore en compte les coupes de 2024 et 2025. Il témoigne cependant de la dégradation consécutive à la mise en place du PSG de la SCEA Tustal (nous sommes passées à D sur l'échelle de A à E). (2026.02_ Enquête publique révision PLUi_contribution ST pour forêts_Annexe 4)

Carte ci-dessous

Ville : Sadirac

Adresse email : sadiractransition@gmail.com (Non validée)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@76 - TILLHET Richard

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 28/02/2026 à 10:06:57

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Construction d'un garage

Contribution :

Je souhaite construire un garage sur mon terrain situé a Créon section AD 122 19 ROUTE DE LA FORET 33670 CREON.Merci

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Créon

Adresse email : r.tillhet@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E77 - Nicholas Bridewell

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 28/02/2026 à 11:10:36

Lieu de dépôt : Par email

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : Observation publiée

Objet : Re: REVISION PLUI N° 1 ERREUR PARCELLE SUPPRIMEE/NUMEROTATION PARCELLE SUPPRIMEE --- SUPPRESSION ZONE EBC OUBLIEE

Contribution :

Bonjour Madame Maury,Nous sommes désolés que vous perceviez notre message comme non éthique.1) Je pense qu'il y a un malentendu concernant la parcelle 199. Vous nous avez bien écrit dans votre mail daté du 24 octobre 2025 que la suppression de cette parcelle avait été effectuée par une << couche SIG qui a du prendre le dessus par rapport à l'autre >>. Cela présente bien une erreur, qu'elle soit humaine ou informatique n'est pas vraiment la question et ne vous remet en aucun cas en cause. 2) Le fait que nous demandions que la parcelle soit réintégrée en zone UD est normal puisque notre Demande Préalable pour un lot à bâtir est valable jusqu'à début février 2028. L'acquéreur qui s'intéressera à acheter la parcelle 199 nous dira forcément que le zonage montre que notre parcelle n'est pas constructible puisque elle apparait en zone N, alors qu'elle est constructible. C'est une erreur de présenter une parcelle en zone N quand elle est constructible. Je ne dis évidemment pas que c'est une erreur personnelle de votre part, mais sur un plan technique, c'est une erreur, comme nous l'avons évoqué dans notre discussion vendredi matin. Nous ne sommes vraisemblablement pas les seuls avec un terrain qui restera encore constructible après l'arrêté du PLUI, que celui-ci soit en juin ou en septembre 2026. Nous avons reçu un deuxième avis confirmant notre droit de déposer un permis de construire jusqu'à début février 2028 sur la parcelle 199.Vous écrivez que nous avons dit des choses inexactes concernant notre entretien d'hier. Je pense qu'il est important que vous précisiez de quoi il s'agit afin d'éclaircir un éventuel malentendu, qui pourrait prêter à confusion du point de vue des commissaires-enquêteurs. Nous ne souhaitons pas du tout dire des choses qui seraient inexactes et seraient à votre détriment.Pour ne pas multiplier les malentendus, nous copions les commissaires-enquêteurs sur ce mail.Nous vous remercions de votre attention.CordialementNicholas & Mahine BridewellLe 27 févr. 2026 à 17:35, Sandrine MAURY <urbanisme@cc-creonnais.fr> a écrit :Bonjour, Votre demande a bien été réceptionnée par le registre numérique. Vous pouvez la visualiser via le lien suivant :https://www.registre-numerique.fr/plui-cc-creonnais/voir-avis/187175fc-9654-47f0-96c9-111c21680e5f Par ailleurs, je suis étonnée de constater que vous mentionnez une erreur concernant la parcelle 199, initialement classée en zone UD dans le PLUi actuel, et qui, suite à la révision, serait déclassée en zone N.Je n'ai pas évoqué d'erreur lors de notre entretien, mais uniquement confirmé le déclassement de la parcelle en zone N. Mon nom étant cité dans le registre, il m'aurait été agréable de pouvoir relire votre observation en amont, d'autant plus que certains propos qui me sont attribués ne correspondent pas à ceux que j'ai tenus. Restant à votre disposition, Cordialement, Sandrine MAURYChargée de MissionAménagement et urbanismeurbanisme@cc-creonnais.frTéléphone : 05 57 34 57 07Portable : 06 03 46 34 67 Absente le mercredi_____Communauté de communes du Créonnais39 boulevard Victor Hugo33670 CREONStandard : 05 57 34 57 00Portail internet : Intercommunalité de Créonnais - IntraMurosFacebook : https://www.facebook.com/Communaut%C3%A9-de-Communes-du-Cr%C3%A9onnais-248710835465768/?ref=hl De : Nicholas Bridewell Envoyé : vendredi 27 février 2026 14:36À : Sandrine MAURY <urbanisme@cc-creonnais.fr>Objet : Fwd: REVISION PLUI N° 1 ERREUR PARCELLE SUPPRIME/NUMEROTATION PARCELLE SUPPRIME --- SUPPRESSION ZONE EBC OUBLIE Chère Madame, Pour faire suite à notre conversation de ce matin et en espérant que le mail ci-dessous ne sera effectivement reçu que par l'équipe des commissaires-enquêteurs. Cordialement, Nicholas et Mahine BridewellDébut du message réexpédié : De: Nicholas Bridewell Objet: REVISION PLUI N° 1 ERREUR PARCELLE SUPPRIME/NUMEROTATION PARCELLE SUPPRIME --- SUPPRESSION ZONE EBC OUBLIEDate: 27 février 2026 à 14:25:38 UTC+1À: plui-cc-creonnais@mail.registre-numerique.frCc: "urbanisme@cc-creonnais.fr" <urbanisme@cc-creonnais.fr> Madame / Monsieur Commissaire Enquêteur, Veuillez trouver ci-dessous les treize

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

parcelles constituant notre propriété "La Garenne de BEL-AIR", située 52 route de Camarsac 33670 SADIRAC 200 = 10,37ha 152 = 3,82ha 199 = 23,80a 42 = 71,10a 40 = 37,49a 52 = 42,07a 53 = 10,81a 54 = 18,92a 154 = 15,09a 47 = 29,75a 49 = 8,85a 48 = 20,55a 106 = 50,80a TOTAL 17,4823 Hectares ERREUR DE NUMEROTATION DE LA PARCELLE n° 152, DISPARITION DE LA NUMEROTATION DE LA PARCELLE n° 200 ET DISPARITION TOTALE DE LA PARCELLE n° 199 : 1) Lors de la révision du PLUI arrêtée le 21 octobre 2025, notre parcelle n° 199 d'une surface de 2380 m2 en zone UD a été supprimée par erreur (laquelle a été confirmée par Mme Maury, responsable du service de l'urbanisme de la CCC). Nous vous demandons de bien vouloir remettre cette parcelle en place (ainsi que sa zone UD). Nous avons aujourd'hui une Demande Préalable valable jusqu'à début février 2028 pour une division parcellaire pour un lot à bâtir, et cela selon les règles de l'urbanisme du PLUI datant de janvier 2020. Cette parcelle bénéficie de toutes les aménités nécessaires, tout-à-l'égout, électricité, fibre etc. Cette Demande Préalable a été accordée début février 2023. Cette Demande Préalable a bénéficié du DECRET n° 2025-02 (DELAI DE VALIDITE DES AUTORISATIONS D'URBANISMES). Ce décret confirme que cette Demande Préalable est prolongée automatiquement de deux ans et elle va donc jusqu'à début février 2028. Cette information a été confirmé par mail daté du 16 septembre 2025 à 10:07:52 par Madame Artaud, responsable du service d'urbanisme de Sadirac. Cela nous donne le temps de déposer un PC si nous le souhaitons, soit d'ici début février 2028 au plus tard. La numérotation de la parcelle n° 200 pour une surface de 10,37 hectares a également disparu dans cette dernière révision du PLUI. Elle aussi doit être impérativement remise en place. 2) Notre parcelle n° 152 pour une superficie de 3,82 hectares en zone A a elle aussi perdu sa numérotation lors de cette révision du PLUI. Veuillez s'il vous plaît faire le nécessaire pour que cette numérotation réapparaisse. Suite à la révision, la parcelle 152 est maintenant entièrement en zone A . 3) Un CU informatif a été confirmé début septembre 2025 et il a été accepté pour la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle 199. 4) Un CU opérationnel pour douze logements sociaux a aussi été déposé sur cette parcelle 199 le 17 juillet 2025 et "Accordé >> par la mairie de Sadirac le 15 septembre 2025. EBC â?" OUBLI DE DECLASSEMENT Suite à un entretien avec Madame Maury (CCC) nous avons appris seulement ce matin qu'environ trois à quatre hectares de terrain sur les parcelles 200 et 40 n'ont pas été déclassés de la zone EBC, malgré notre demande pourtant reçue favorablement en novembre 2024. Dans la révision du PLUI, aux pages 155 et 157, il est clairement indiqué que cette zone est devenue zone N (prairie). Pourtant, sur "le zonage" révisé du PLUI, cette zone EBC apparaît toujours telle quelle, et pas sous sa nouvelle dénomination zone N (prairie); Madame Maury nous a confirmé que c'était un oubli. Cette zone n'est pas une zone EBC puisqu'elle fait partie d'un grand jardin avec quelques arbres qui sont en grand partie en train de mourir. Enfin, la révision du SCoT du 11 décembre 2025 montre catégoriquement elle aussi que cette zone EBC a bien été déclassée, sans que la nouvelle dénomination (zone N) ait suivi. C'est un point très important à mettre à jour. Nous viendrons prochainement vous rencontrer pour vous présenter un projet sur notre propriété. Nous vous remercions de votre attention. Cordialement Nicholas & Mahine Bridewelll

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : bridewell@orange.fr (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@78 - RECAPET Jean-Claude

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 28/02/2026 à 15:52:27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de changement de destination d'un bâtiment.

Contribution :

Bonjour,Nous sommes propriétaires d'une grange avec hangar sur la commune de LA SAUVE, au lieu-dit NAULIN, sur les parcelles AO298 et AO299.Ce bâtiment, ancien, n'est plus adapté à un usage agricole (voir photo jointe). Ses caractéristiques ne correspondent plus aux besoins de l'agriculture contemporaine.En revanche, il possède une façade en pierres de taille qui mériterait d'être mise en valeur. De plus, il est accolé à une maison d'habitation et intégré à un hameau de six maisons.Pour ces raisons, nous demandons que sa destination passe d'exploitation agricole à habitation.En vous remerciant de l'attention que vous porterait à notre requête.Cordialement.

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse : 1 Rue Saint Jean

Ville : La Sauve

Adresse email : jean.claude.recapet@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@79 - SEYNAT KARINE

Organisme : Association Mil & Crins

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 01/03/2026 à 10:39:50

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Parcelle A60 MILANGE - 175 Impasse de Los à Saint Genès de Lombaud - Projet de Ferme Thérapeutique Espace Loisir

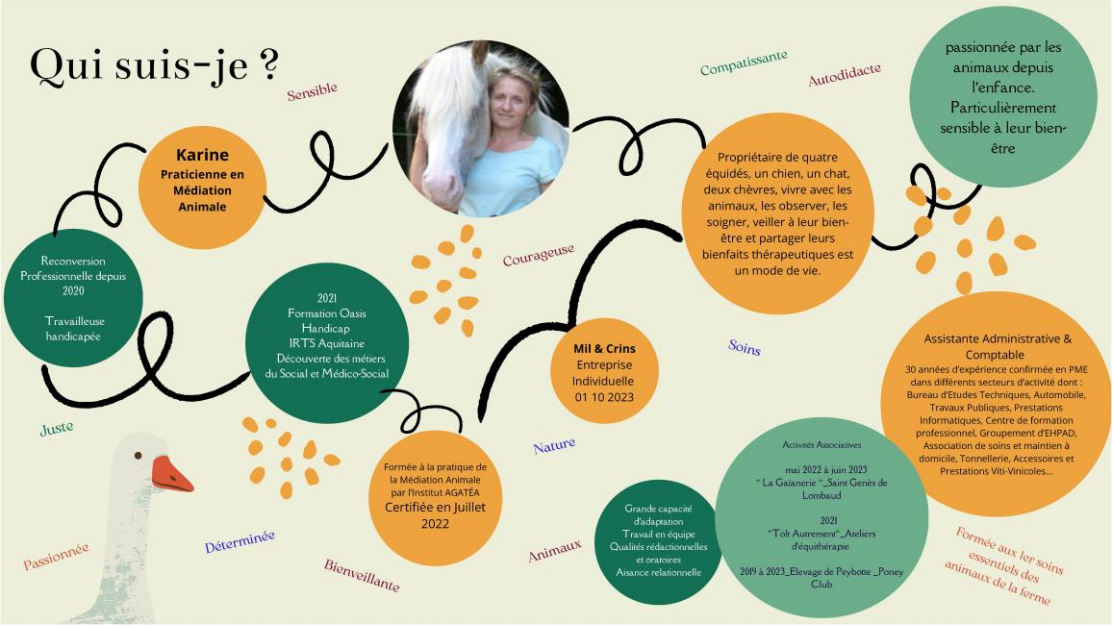
Contribution :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Bonjour,j'exerce mon activité de médiation animale depuis 2022 sur une partie de la parcelle A60 Millange actuellement classifiée en zone Nature. Je suis mitoyenne à Arborescence et à La Gaïânerie. J'anime des ateliers de sensibilisation aux animaux de la ferme et à la nature (observation, nourrissage, brossage, parcours motricité) pour les publics porteurs de handicap et familles. J'ai de plus en plus de demandes de particuliers, famille, collectivités (tout public). Mon activité évolue, se transforme. Aujourd'hui je crée une Ferme Thérapeutique - Espace Loisir destinée à tous les publics. Pour pouvoir les accueillir, j'ai besoin de mettre en place un lieu d'accueil, des toilettes classiques (actuellement toilettes sèches - pas adaptées à tous les publics (autisme)) et à plus long terme une bulle d'activité couverte type tunnel agricole. Toujours dans le respect de la nature environnante que nous travaillons à préserver.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : _Ferme Refuge_Book_Qui suis-je.pdf, page 1 sur 1



Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : milecrins@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E80 - Nicholas Bridewell

Anonymat : non

Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 01/03/2026 à 17:28:50

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :Déclassement EBC/SCoT/PLUI --- Résidence Senior non médicalisé --- STECAL --- 52 route de Camarsac SADIRAC

Contribution :

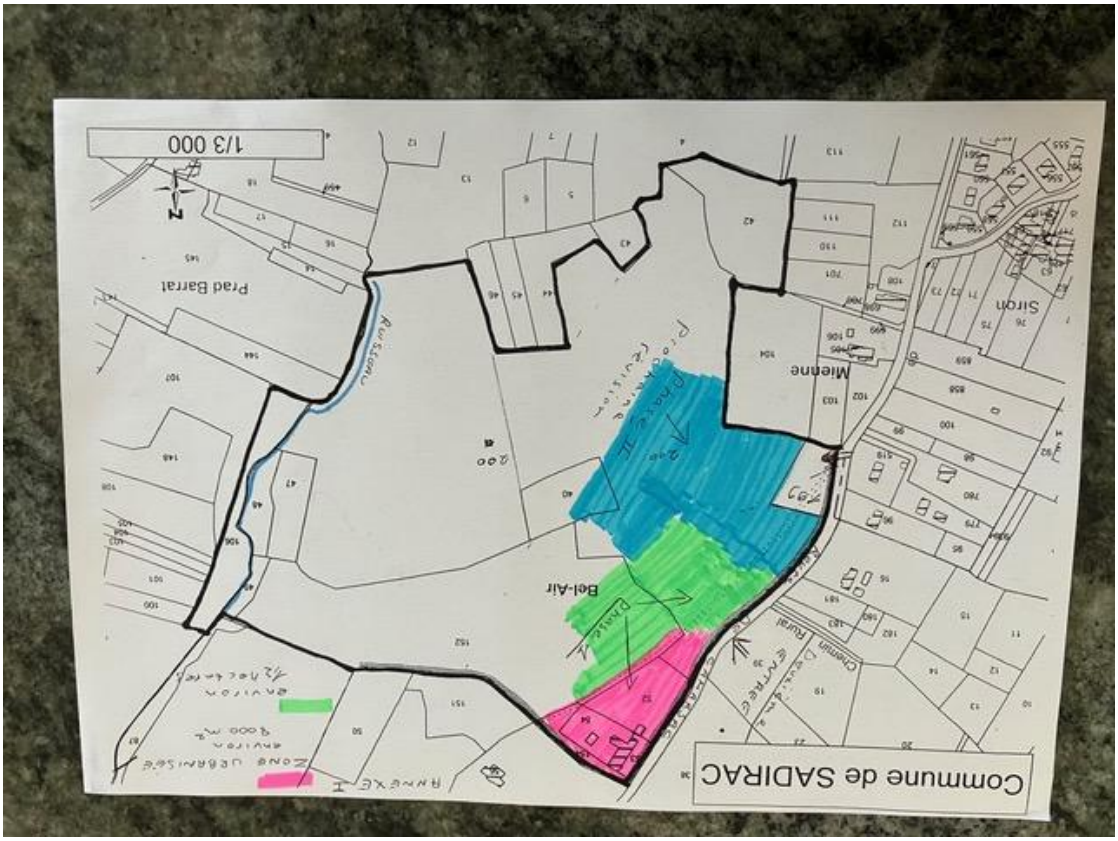
Bonjour Madame / Monsieur Enquêteur Public, Veuillez trouver ci-dessous notre projet pour une Résidence Senior non Médicalisée (RSNM) ainsi que nos remarques sur la zone EBC qui inclut les parcelles n° 40 et 200. Nous avons fait la demande en novembre 2024 pour la suppression d'une partie de la zone EBC ainsi que le changement de destination de notre habitation. 1) La révision du SCoT a été acceptée à l'unanimité par la CCC et également à l'unanimité par l'Aire Métropolitaine Bordelaise (11 décembre 2025). Ce qui veut dire que la commune de Sadirac l'a également acceptée. La mairie de Sadirac insiste toujours beaucoup sur l'importance d'appliquer rigoureusement le SCoT. a) Dans le rapport du SCoT (Sysdau) de 511 pages, il est précisément indiqué (sur nos parcelles n°40 et 200) qu'une partie de la zone EBC a été déclassée sur une superficie d' environ trois hectares jusqu'à la D13E3. b) Dans le rapport de la révision du PLUI approuvé le 21 octobre 2025 il apparaît clairement sur les images des pages 155 et 157 qu'une partie de la zone EBC a également été supprimée et qu'elle est devenue zone N (prairie). Le SCoT et la révision du PLUI (pages 155 et 157) sont donc totalement accordés sur ce que doivent être ces deux << parcelles >> n°40 et 200. Or, si vous regardez la page zonage de la révision du PLUI, la zone EBC n'est pas supprimée sur la surface indiquée ci-dessus (a et b). Cette discordance peut s'expliquer par un oubli ou une erreur technique. Nous demandons par conséquent que cette zone EBC soit bien supprimée dans le plan de zonage (parcelles n°40 et 200) comme elle l'a été dans le SCoT ainsi que sur les pages 155 et 157 du PLUI. 2) Historique: En 2018/19 un projet pour une RSNM avait été proposé par la mairie. Ce projet devait consister en 40 à 60 << chalets >> de 50m2 chacun, et utiliser notre bâtisse principale (600m2) plus un garage (45m2) comme parties communes/administratives. Cela devait se faire sur un espace d'environ 4 hectares. Au dernier moment, le Préfet est parti à Paris pour s'occuper de la situation liée aux "gilets jaunes >> et le projet n'a pas eu de suite. Depuis plus de quatre ans, nous avons des échanges avec la mairie de Sadirac ainsi qu'avec la CCC. Des réunions ont été organisées et des projets calibrés: logements intergénérationnels, RSNM, logements sociaux et finalement projets touristiques. Depuis environ un an et il y a encore peu, l'attention était focalisée sur les logements sociaux. Nous avions la possibilité de résoudre (nous pensions résoudre) en collaboration avec la mairie une grande partie du problème des logements sociaux (SRU) de Sadirac étant donné la grande surface de terrain à disposition. Nous avons été très étonnés d'apprendre il y a une dizaine de jours, durant une réunion avec le service de l'urbanisme de Sadirac, qu'il n'y aurait pas de logements sociaux sur la Route de Camarsac. On nous a alors proposé de créer des STECAL, proposition que nous avons acceptée. 3) RSNM: Sadirac est la deuxième plus grande commune de la CCC, avec une population d'environ cinq mille habitants. Pourtant, il n'y a actuellement aucun logement pour les seniors/retraités, alors que la demande est très forte pour ce genre de logements, soit en location, soit en achat. En achat, les banques aujourd'hui offrent des prêts viagers hypothécaires à des conditions raisonnables, voire même attractives. Avec beaucoup de petits logements adaptés à ces personnes, on libère chaque fois en même temps une maison pour une famille. L'obstacle principal pour les logements sociaux auxquels nous songions venait essentiellement du centre routier qui argumentait sur l'augmentation de la circulation aux heures de pointe, créant un gros problème. L'avantage avec une RSNM, c'est que ces personnes se déplacent rarement aux heures de pointe et elles partagent très souvent une voiture au lieu d'en avoir deux, voire même trois voitures comme dans beaucoup de foyers, sans compter les motos etc. Notre propriété bénéficie d'une deuxième sortie qui a été approuvée par le centre routier quand nous avons obtenu notre "Demande Préalable

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

pour une division parcellaire pour un lot à bâtir" début février 2023, sur la parcelle n°199. Cette Demande Préalable est valable jusqu'à début février 2028, elle bénéficie du DECRET n°2025-02 , confirmé par la mairie de Sadirac en septembre 2025. Ce qui nous donne le droit de déposer un Permis de Construire pour une maison d'ici début février 2028. Cette deuxième sortie offre une très belle visibilité car le centre routier a insisté sur une distance de 130 mètres de chaque côté. 4) Stratégie RSNM: La création de STECAL pour ce projet offre une bonne opportunité de logements. Ce qui est important, c'est de valoriser au maximum notre bâtisse d'habitation de 600m2 dans l'intégration de ce projet. Cette bâtisse est une ancienne métairie que nous avons aménagée à plus de 80% avec des matériaux de très bonne qualité. Le projet a duré pratiquement dix ans et nous n'avons fait appel qu'à des artisans locaux. Depuis notre installation sur cette propriété, et donc depuis ces vingt-trois dernières années, nous avons bien contribué aux recettes de la mairie de Sadirac ainsi que de la CCC. Cela fait effectivement 23 ans que nous habitons sur la CCC et nous avons payé l'intégralité de nos impôts en France durant cette période. Nous pensons proposer ce projet en deux phases, ce qui permettrait de faire les choses progressivement et surtout proprement. Afin de faciliter l'étude de cette proposition, nous avons fait un dessin intégrant les numéros des parcelles (Annexe 1), ce qui vous permettra de mieux comprendre le projet. Initialement nous proposons trente logements entre 40 et 50m2 qui s'étendraient depuis notre habitation. Par endroit le terrain est en pente, ce qui permettrait de faire de petites habitations contiguës à un étage, complétées par des habitations de plein pied également contiguës. Cela faciliterait aussi une meilleure isolation des habitations. Le parking des véhicules reste à définir mais nous proposons que les voitures soient garées raisonnablement à l'extérieur du secteur des habitations afin d'offrir un meilleur confort aux résidents et de préserver le paysage. La deuxième phase (voir annexe 1) pourrait être envisagée lors de la deuxième révision du PLUI dans les années à venir. Nous espérons que ce beau projet de logements recevra toute votre attention et votre soutien afin de permettre à Lorient de se développer de façon homogène et satisfaisante pour ses habitants. Le SCoT bioclimatique de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf. Atlas des centralités et des mobilités des quotidiens) dit bien à la page 75 que Lorient doit se structurer et <<constituer >>. Cela permettrait d'intégrer désormais ce beau projet de RSNM. Nous souhaitons venir vous rencontrer très prochainement afin de pouvoir élaborer davantage ce projet. Bien cordialement Nicholas & Mahine Bridewell ,

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Adresse email : bridewell@orange.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@81 - BERTHELOT Thierry

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 07:59:48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :DEMANDE PASSAGE CLASSEMENT 1AUb en N -OAP SECTEUR DE LAURIERE- LA SAUVE

Contribution :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,vous trouverez en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique.Bien cordialementThierry BERTHELOT

Pièce(s) jointe(s) :

Document : AVIS ENQUETE PUBLIQUE REVISION PLUI.pdf, page 1 sur 1

Commune de LA SAUVE
OAP secteur de Laurière (page 159 et suivantes) et site n°21 La Sauve « Naujean » annexe 5 page 43 du rapport de présentation. En préambule, Je me permets de souligner la difficulté de compréhension car les dénominations sont différentes pour un même projet.
Compte tenu :

- des enjeux environnementaux forts relevés dans le rapport de présentation annexe 5, 1.5 page 43 , extrait (…) *Concernant la faune, l'ouverture de cette parcelle à l'urbanisation aura un impact négatif significatif sur les espèces observées, en fragmentant les habitats et en réduisant les ressources disponibles (chiroptères).(…)*

- des éléments contenus dans l'OAP « Patrimoine » page 212 extrait (…) *« La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté. Cette protection permet d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols. », (…)*

- des principes généraux de l'OAP -Commune de La Sauve – secteur de laurière, page 159,

- de l'absence d'indication sur le projet d'aménagement des cheminements doux devant être créés (dans les principes généraux de l'OAP page 160) sachant que le Conseil Municipal va engager un programme de valorisation patrimoniale par un réaménagement complet de la rue de l'Eglise Saint Pierre et de la rue de l'Abbaye. Programme annoncé de préservation de qualité architecturale et patrimoniale de ce secteur, ceci apparait donc comme antinomique. Il n'est pas cohérent de promouvoir la réservation du patrimoine d'un côté et d'ouvrir à l'urbanisation une zone comprise entre ces 2 sites remarquables.

- *de l'avis de l'UDAP sur l'OAP secteur de Laurière (page 3 sur 9)*

LA SAUVE – OAP secteur de Laurière
Ce secteur est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) de l'ancienne abbaye de La Sauve et de l'église Saint-Pierre. Aussi, tout projet est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.
Il est également situé dans la zone tampon de l'ancienne abbaye Notre-Dame de la Sauve Majeure et de l'église Saint-Pierre, composantes du Bien culturel en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.
Aussi, le projet d'OAP est repris afin d'intégrer les éléments mentionnés dans l'OAP du PLUi opposable, notamment le principe d'alignement des façades, la hauteur de constructions (de plain-pied au niveau de la partie haute du site et maximum R+1 en partie basse du site), la préservation et le renforcement de la frange paysagère autour de l'opération, et la préservation des chênes situés au Nord.
Malgré les contraintes, un bouclage des voies doit être au maximum recherché afin d'éviter toute aire de retournement en raquette et assurer une meilleure insertion du projet dans le tissu existant (dont la trame viaire). Il en va de même en ce qui concerne le principe de cheminement doux rejoignant au Sud l'église et la route à l'Ouest la rue de Salin.

Je demande le déclassement des parcelles concernées par l'OAP précitée proposées en 1AUb dans le plan de zonage et sollicite le classement en zone N.

Par ailleurs il y a une incohérence dans le zonage annoncé dans le projet de PLUi soumis à enquête publique il est indiqué 1Auc dans l'OAP alors que sur le plan de zonage il est prévu du 1AUb.
Ci-dessous un extrait de la page 159 (…) *La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1Auc du secteur de Laurière doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.(…)*

Ville : La Sauve

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : famille berthelot2@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R82 - TAHAN Gaël

Anonymat : oui

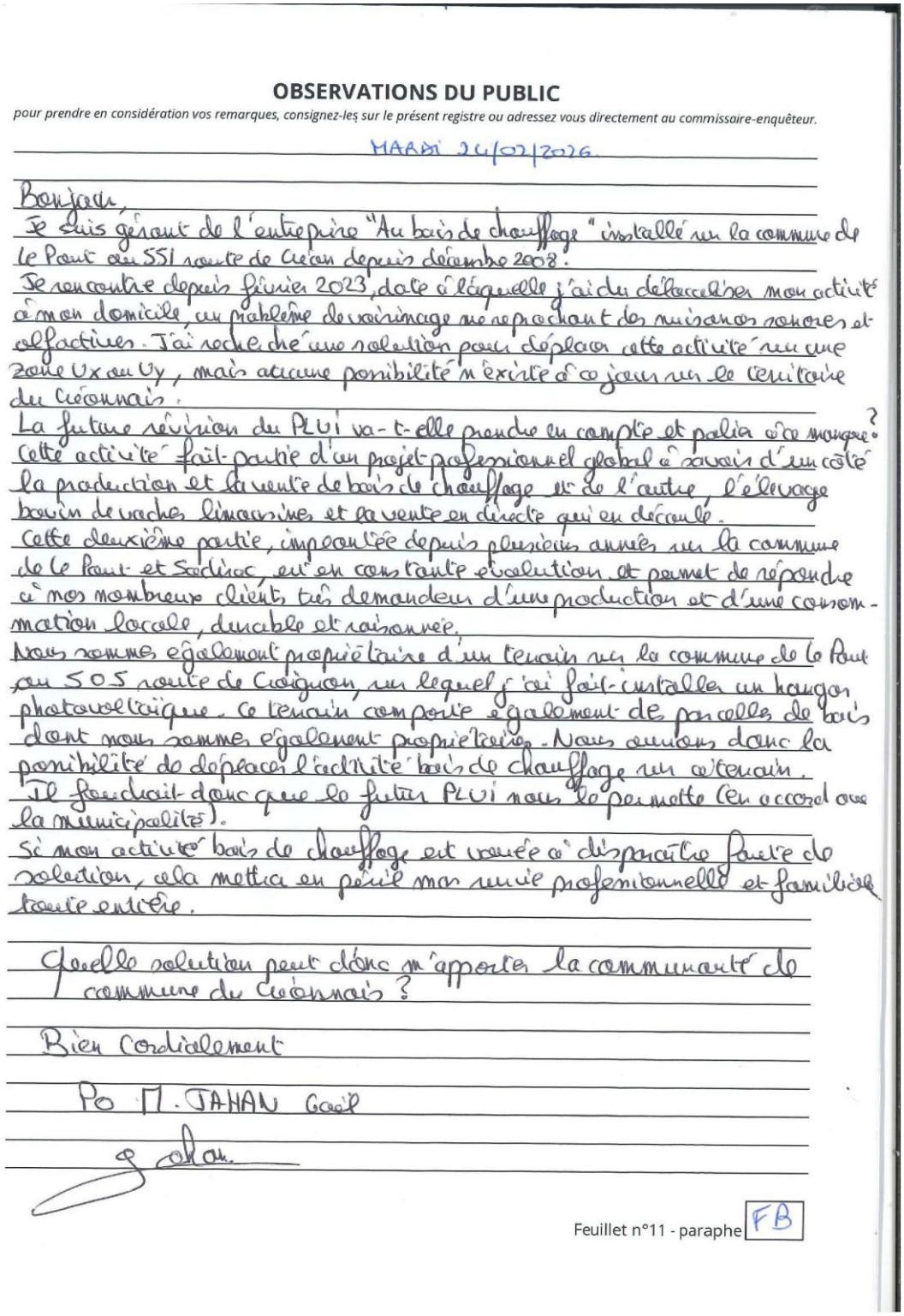
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 24/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

MARDI 24/02/2026.

Bonjour,
Je suis gérant de l'entreprise "Au bois de chauffage" installé sur la commune de Le Pont au 551 route de Créon depuis décembre 2008.
Je rencontre depuis février 2023, date à laquelle j'ai dû délocaliser mon activité à mon domicile, un problème de voisinage me reprochant des nuisances sonores et olfactives. J'ai recherché une solution pour déplacer cette activité sur une zone Ux ou Uy, mais aucune possibilité n'existe à ce jour sur le territoire du Créonnais.
La future révision du PLUi va-t-elle prendre en compte et palier à ce manque? Cette activité fait partie d'un projet professionnel global à savoir d'un côté la production et la vente de bois de chauffage et de l'autre, l'élevage bovin de vaches limousines et la vente en direct qui en découle.
Cette deuxième partie, implantée depuis plusieurs années sur la commune de Le Pont et Sadirac, est en constante évolution et permet de répondre à nos nombreux clients, très demandeurs d'une production et d'une consommation locale, durable et raisonnée.
Nous sommes également propriétaire d'un terrain sur la commune de Le Pont au 505 route de Créon, sur lequel j'ai fait installer un hangar photovoltaïque. Ce terrain comporte également des parcelles de bois dont nous sommes également propriétaires. Nous aurions donc la possibilité de déplacer l'activité bois de chauffage sur ce terrain.
Il faudrait donc que le futur PLUi nous le permette (en accord avec la municipalité).
Si mon activité bois de chauffage est vouée à disparaître faute de solution, cela mettra en péril mon suivie professionnelle et familiale toute entière.

Quelle solution peut donc m'apporter la communauté de commune du Créonnais ?

Bien Cordialement

Po M. JAHAN Cyril

Feuillet n°11 - paraphe FB

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R83 - TREMY Steven

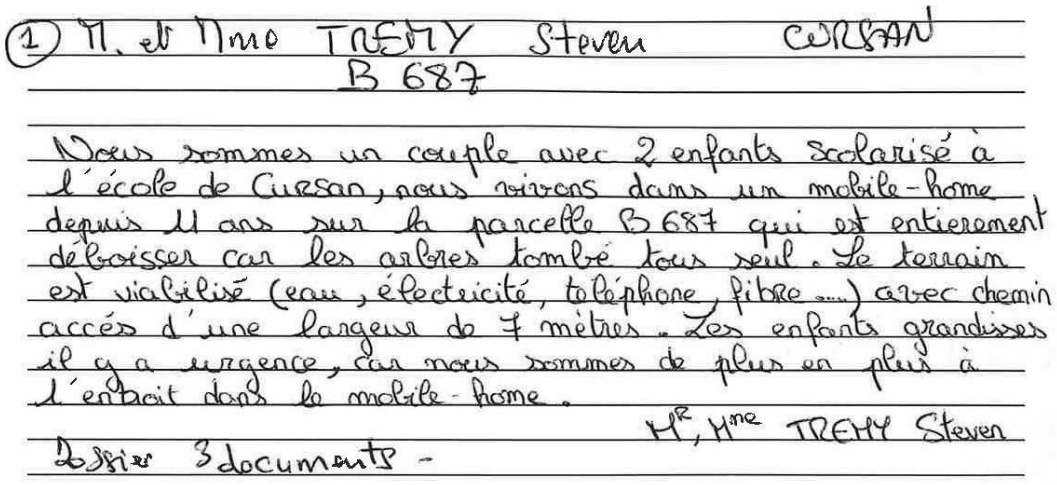
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 28/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

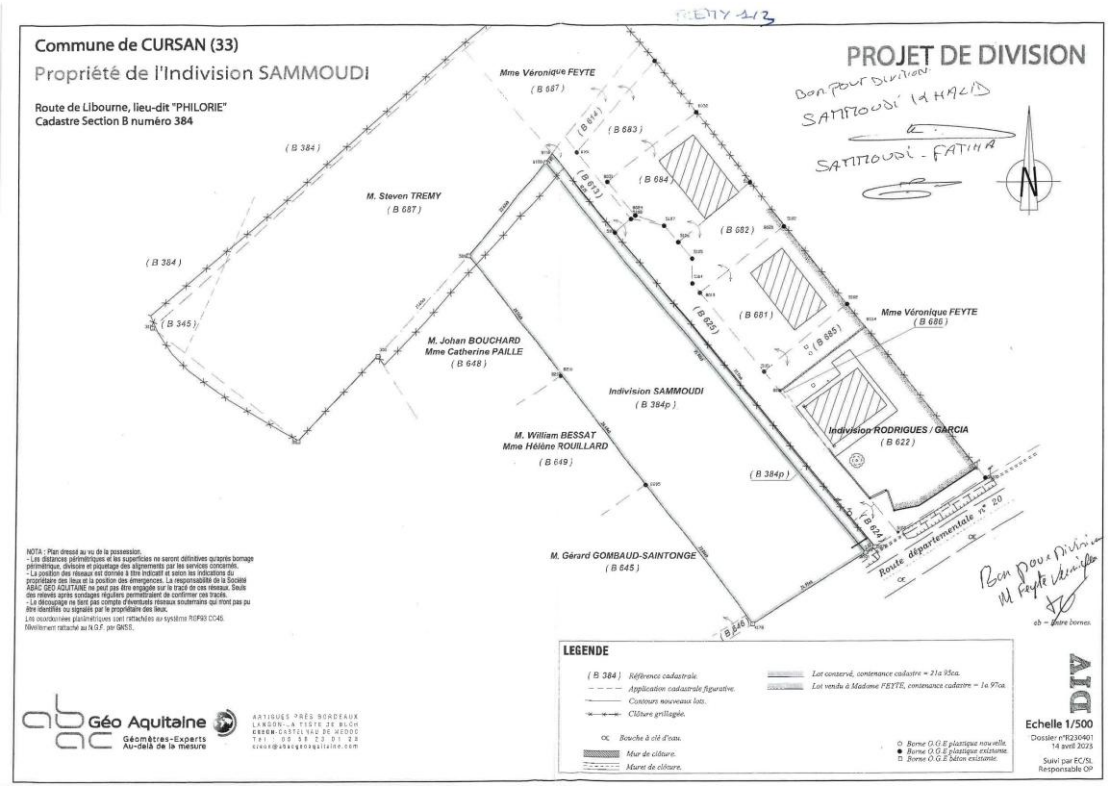

(1) M. et Mme TREMY Steven CURSAN
B 687

Nous sommes un couple avec 2 enfants scolarisé à l'école de Cursan, nous vivons dans un mobile-home depuis 11 ans sur la parcelle B 687 qui est entierement déboisser car les arbres tombé tous seul. Le terrain est viabilisé (eau, électricité, téléphone, fibre ....) avec chemin accès d'une largeur de 7 mètres. Les enfants grandissent il y a urgence, car nous sommes de plus en plus à l'entroit dans le mobile-home.

M^R, M^me TREMY Steven

Dossier 3 documents -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

TREMY 213

TREMY Steven
14 bis route de Libourne
33670 CURSAN
07.87.89.51.43
amelinesteven.tremy@gmail.com

Mairie de Cursan
8 route de Gestas
33670 CURSAN

OBJET : Demande de changement plan plu de mon bois abattu

Cher Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous contacter aujourd'hui afin de demander un changement de plan pour le bois que j'ai récemment abattu sur ma propriété.

En effet, après avoir réalisé une inspection approfondie des arbres en question, il est apparu évident qu'il était fortement affecté par la pourriture et d'autres gorgés d'eau soit ils tombaient ou se déraciner tous seul, suite à une découverte des évacuations d'eau pluviale des voisins sur ma propriété.

Par sécurité nous avons abattus les arbres, qui nous m'étais en danger ma famille et le voisinage (ils menaçaient de tombé sur leur maison ...). Suite aux intempéries et au catastrophe naturel.

Depuis l'abattage il n'y a plus d'inquiétudes pour personnes.

Je sollicite votre aimable intervention pour envisager un autre projet ou une alternative au plan initial.

Il est important de souligner que cette demande de modification de plan plu est motivée par des circonstances indépendantes de ma volonté. J'espère sincèrement que vous comprendrez ma situation et que nous pourrons trouver une solution satisfaisante.

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire ou pour discuter de cette demande de changement de plan. Je vous remercie par avance pour votre attention et votre compréhension.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, cher Monsieur Le maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur TREMY Steven

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

TREMY 3/3

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Cursan
8 Route du Gestas
33670 CURSAN
Tél : 05.56.23.06.29

Monsieur TREMY Steven
14 bis route de Libourne
33670 Cursan

A Cursan, le 20/11/2023

Objet : demande changement PLUi

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 16 novembre dernier m'informant de l'abattage d'arbres et de votre souhait d'une modification de zonage concernant la parcelle B 687.

Je vous rappelle que cette parcelle est actuellement classée en zone N avec un espace boisé classé, cette disposition est particulièrement protectrice puisqu'elle interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés comme « espaces boisés classés » (EBC) (art. L. 113-2). Elle soumet également toute coupe ou tout abattage d'arbre à déclaration préalable auprès de la collectivité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme.

En ce qui concernant votre demande de changement de zonage, il vous appartient de vous manifester lors de l'enquête publique pendant la révision du PLUi

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire
Ludovic CAURRAZE

MAIRIE de CURSAN
33670 GIRONDE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R84 - BRASSE Francette

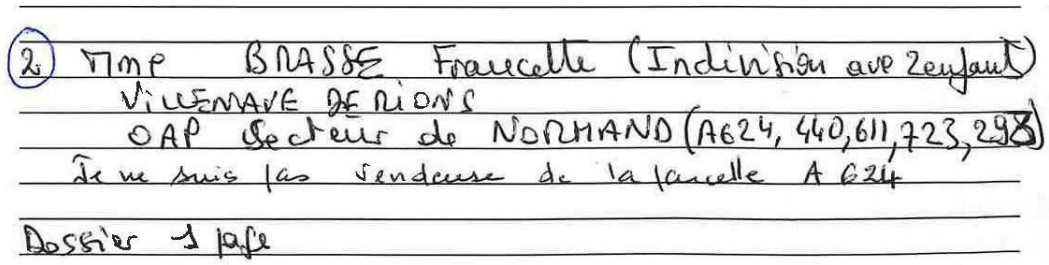
Anonymat : oui

Date de dépôt :

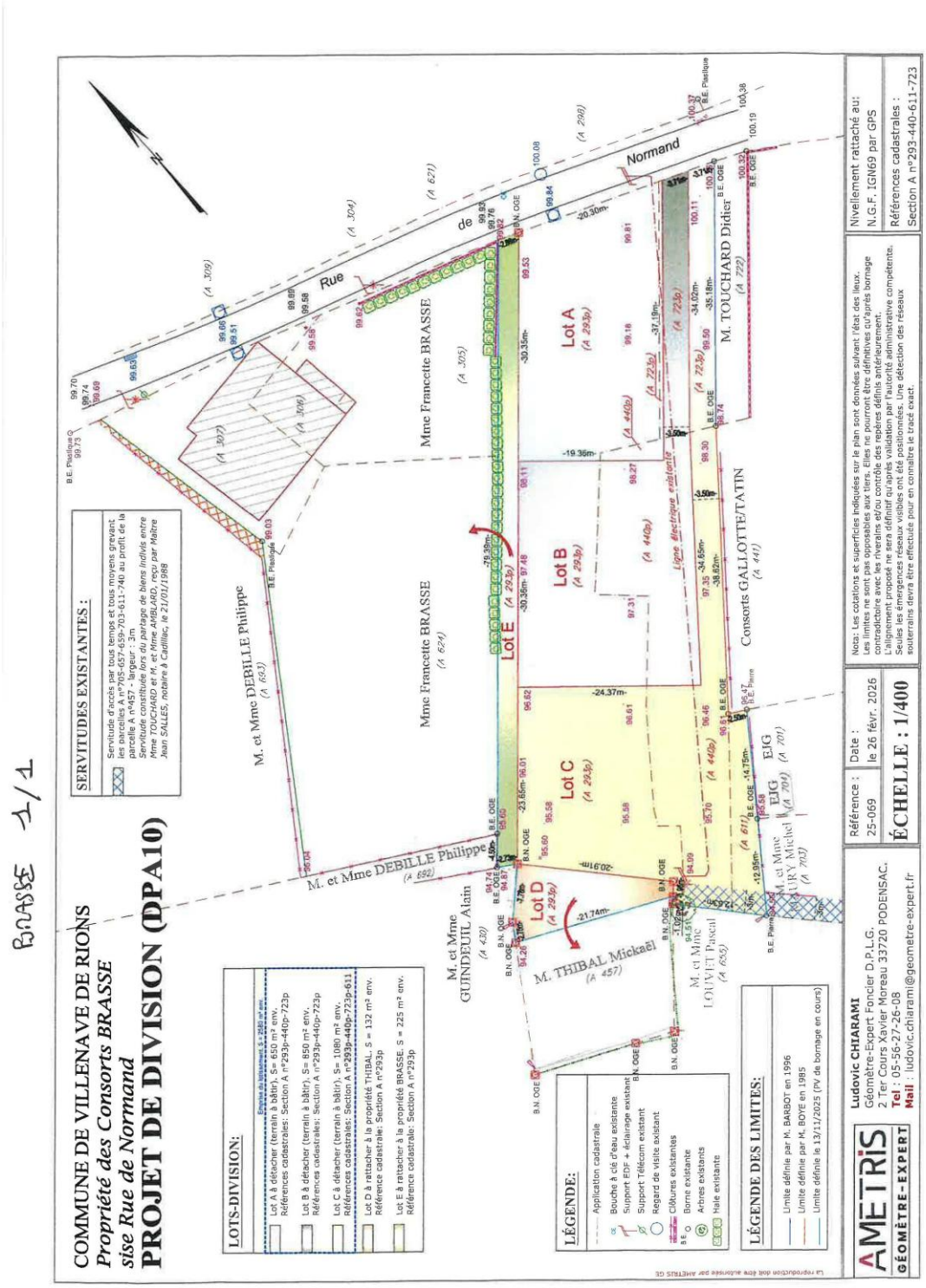
Date de dépôt : Le 28/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


(2) Mme BRASSE Francette (Indivision avec 2 enfant)
VILLENAVE DE RIONS
OAP Secteur de NORMAND (A624, 440, 611, 723, 298)
Je ne suis pas vendeuse de la parcelle A 624
Dossier 1 page

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R85 - LORBLANCHER Françoise

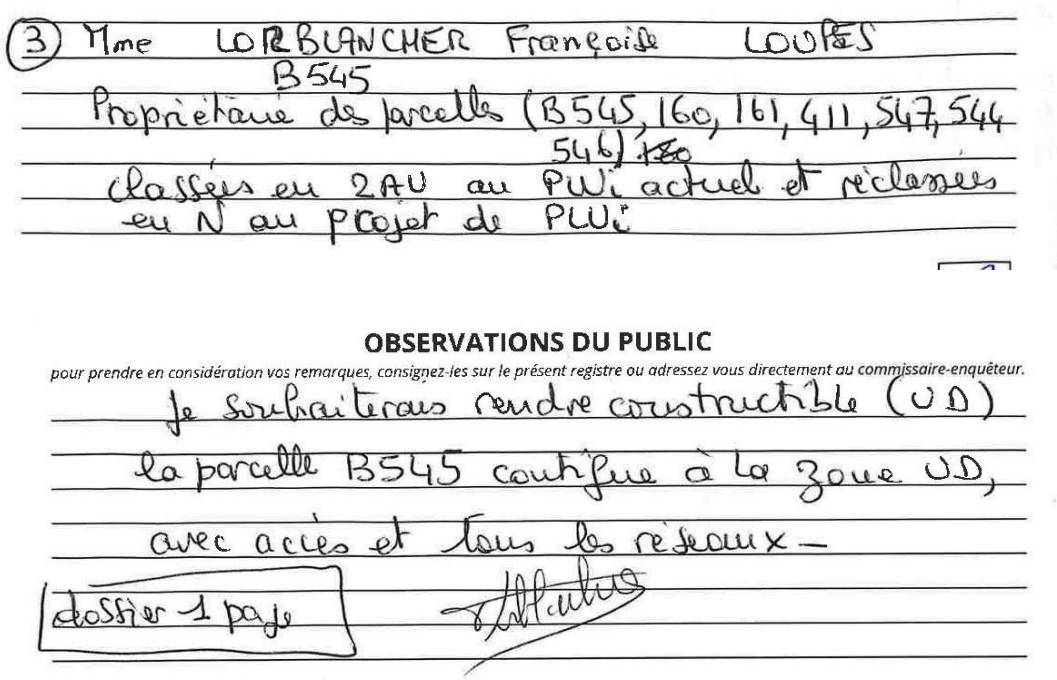
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 28/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



(3) Mme LORBLANCHER Françoise LOUPES
B545
Propriétaire des parcelles (B545, 160, 161, 411, 547, 544
546) 180
classées en 2AU au PLUi actuel et reclassées
en N au projet de PLUi

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

Je souhaiterais rendre constructible (UD)
la parcelle B545 contigüe à la zone UD,
avec accès et tous les réseaux –

dossier 1 page

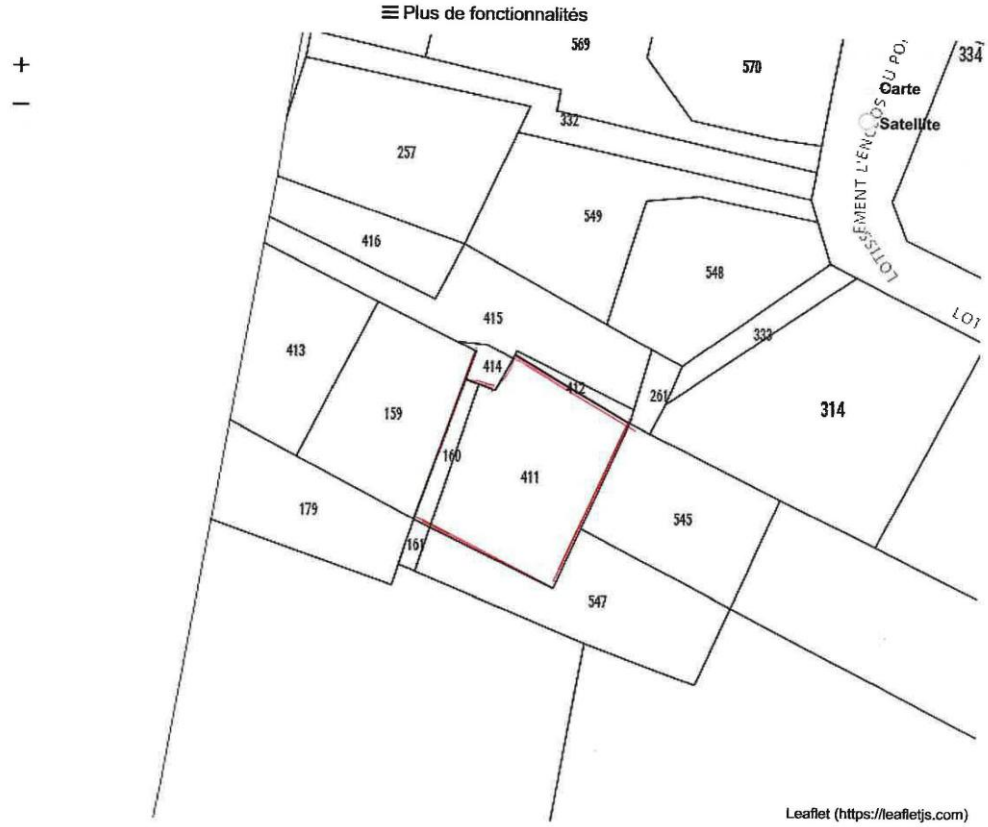
LOR BLANCHER 1/1

Lien de partage de la parcelle : https://france-cadastre.fr/cadastre/loupes&id=2520000C0635

Copier

Latitude : 44.810261892354745
Longitude : -0.3933969140052796
Identifiant : 2520000C0635

Valeur foncière



Autour de Loupes : Bonnetan (https://france-cadastre.fr/cadastre/bonnetan) - Camarsac (https://france-cadastre.fr/cadastre/camarsac) - Le Pout (https://france-cadastre.fr/cadastre/pout) - Sadirac (https://france-cadastre.fr/cadastre/sadirac) - Lignan-de-Bordeaux (https://france-cadastre.fr/cadastre/lignan-de-bordeaux) - Salleboeuf (https://france-cadastre.fr/cadastre/salleboeuf)

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R86 - MARCHIVE Pierre

Organisme : Commune de Créon

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

CRÉON
VILLE BASTIDE

CHEF-LIEU DE CANTON • ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX
50 PLACE DE LA PRÉVÔTÉ • 33670 CRÉON

Communauté de Communes du Créonnais
A l'attention de
Mme Françoise BAZALGETTE – MOIROT
Présidente de commission d'enquête - PLUi
39 Bld Victor Hugo
33670 CREON

Créon, le 18 février 2026

Réf : PM/LD/29.26

Objet : Maintien dans l'enveloppe urbaine de Créon des parcelles 168, 169, 170, 171 et 172

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Suite à une erreur de communication, les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172, situées en bordure de la RD671, ont été déclassées dans le projet du nouveau Plan local d'Urbanisme Intercommunal de zone constructible en zone naturelle.

Dans le précédent PLUI, ces parcelles été couvertes par une O.A.P. dite O.A.P Mouquet. Nous avons souhaité supprimer cette OAP, qui à notre sens ne se justifie plus, ce qui a été fait. Ce mouvement a entraîné semble-t-il un changement de zonage, ce que nous contestons.

Nous demandons donc par la présente le maintien de ces parcelles en zone UC.

En vous remerciant,

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente de la commission d'enquête, l'assurance de notre parfaite considération.

Pierre MARCHIVE
Adjoint délégué à l'Urbanisme

MAIRIE DE CRÉON 33 (Gironde)

Tél : 05•57•34•54•54 • Courriel : contact@mairie-creon.fr
WWW.MAIRIE-CREON.FR

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R87 - Dubourg

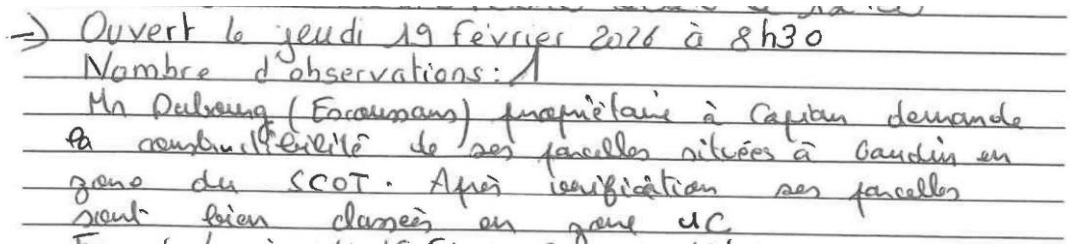
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


=> Ouvert le jeudi 19 février 2026 à 8h30
Nombre d'observations : 1
Mr Dubourg (Escoussans) propriétaire à Capian demande la constructibilité de ses parcelles situées à Gaudin en zone du SCOT. Après vérification ses parcelles sont bien classées en zone UC

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R88 - GONFRIER Guillaume

Anonymat : oui

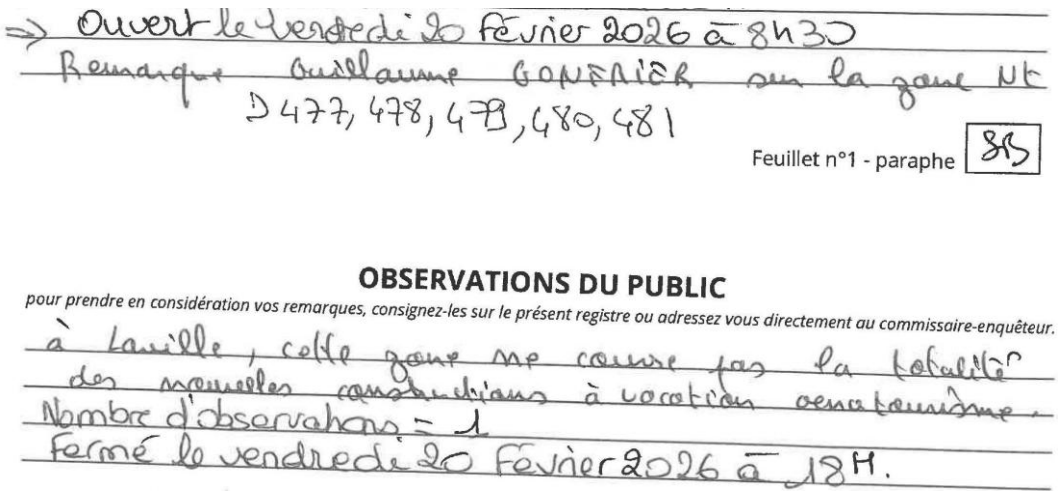
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@89 - Courtinat Lucile

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 10:39:40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Loupes contestation urbanisation

Contribution :

Bonjour, le plui proposé me contrarie beaucoup : je conteste le fait d'arracher de la vigne pour construire de l'habitat à la place, dans une zone bien en retrait des maisons de 2e ligne. Je parle des parcelles 133, 356 et 139. Selon moi cette nature devrait être préservée afin de permettre aux riverains de conserver un cadre de vie de qualité. L'urbanisation pourrait se concentrer sur des parcelles plus proches des axes routiers type en bord de route de Créon.Je vous remercie pour votre attention et la prise en compte de ma doléance.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Loupes

Adresse email : lucile.courtinat@mines-albi.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R90 - SUILS Jean-Jacques

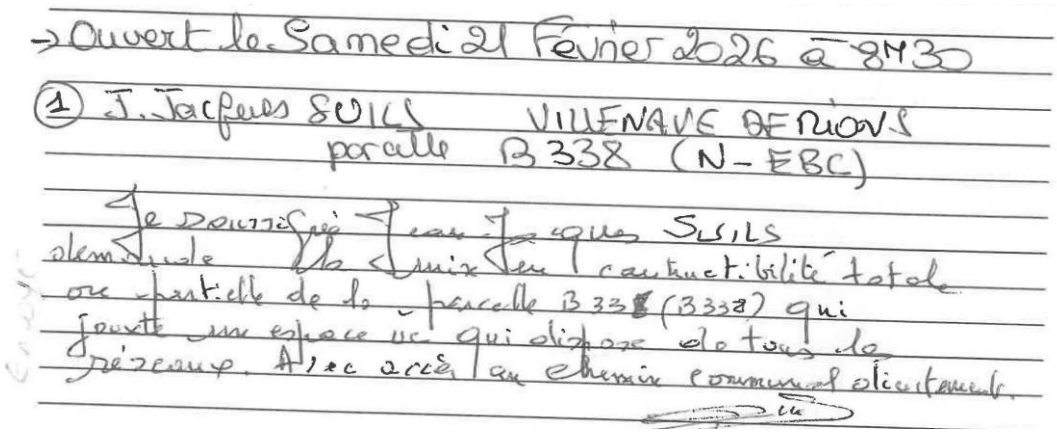
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 21/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


→ Ouvert le Samedi 21 Février 2026 à 8H30

(1) J. Jacques SUILS VILLENAVE D'ORNON
parcelle B338 (N-EBC)

Je soussigné Jean Jacques SUILS demande à faire un permis de construire total ou partielle de la parcelle B338 (3338) qui jouxte une espace vert qui dispose de tous les réseaux. Avec accès au chemin communal directement.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

R91 - LATASTE Frédéric

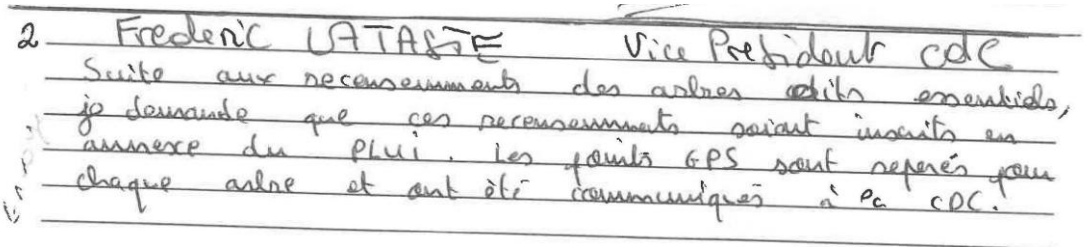
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 21/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


2 Frederic LATASTE Vice Président cdc
Suite aux recensements des arbres abîtés ensembles, je demande que ces recensements soient inscrits en annexe du PLUi. Les points GPS sont repérés pour chaque arbre et ont été communiqués à la cdc.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R92 - LATASTE Frédéric

Anonymat : oui

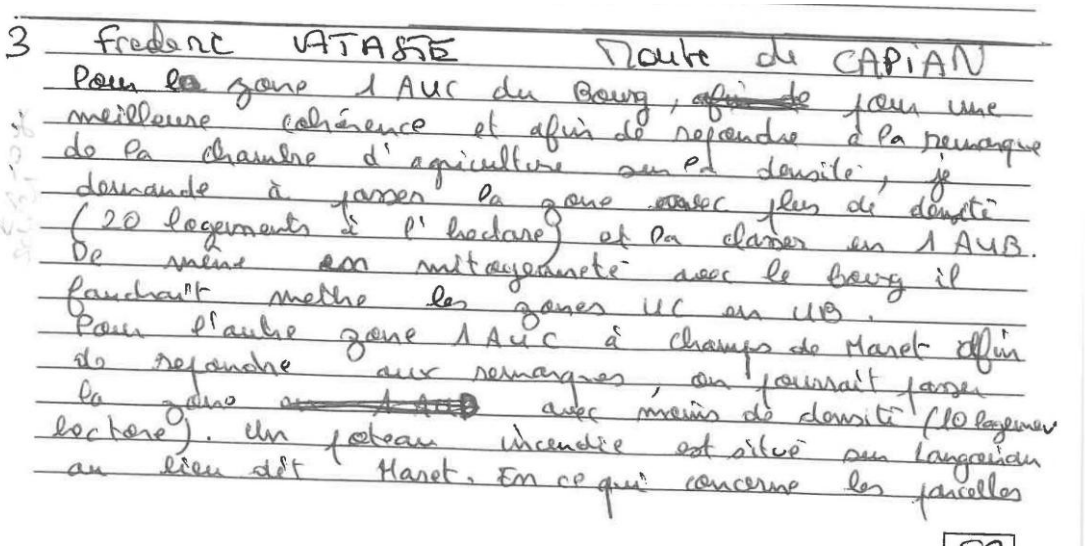
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 21/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

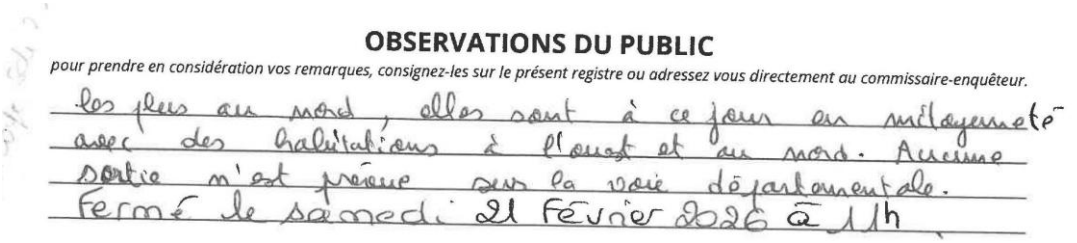
Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



3 Frederic VATASTE Route du CAPIAN

Pour la zone 1 AUc du Bourg, afin de faire une meilleure cohérence et afin de répondre à la remarque de la chambre d'agriculture sur la densité, je demande à passer la zone avec plus de densité (20 logements à l'hectare) et la classer en 1 AUB. De même en mitoyenneté avec le bourg il faudrait mettre les zones UC en UB.
Pour l'autre zone 1 AUc à Champs de Maret afin de répondre aux remarques, on pourrait passer la zone ~~en 1 AUB~~ avec moins de densité (10 logements/hectare). Un poteau incendie est situé au Langueran au lieu dit Maret. En ce qui concerne les parcelles



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

les plus au nord, elles sont à ce jour en mitoyenneté avec des habitations à l'ouest et au nord. Aucune sortie n'est prévue sur la voie départementale.
Fermé le samedi 21 février 2026 à 11h.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@93 - NIETO Matthieu

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 11:58:42

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Opposition à projet nouveau PLUI

Contribution :

Bonjour,A la consultation du nouveau projet de PLUI j'ai eu la mauvaise surprise de découvrir un changement radical du statut (souhait de déclassement) de certaine terres agricoles (zone A) qui doivent être reclassées en zone à urbaniser (Zone 1AUC).Un projet assez vaste de construction de logement via un promoteur vise à s'implanter sur presque 3HA. Je ne suis pas contre l'intégralité de ce projet et notamment l'aménagement d'une "zone urbaine" et l'artificialisation d'une partie des parcelles nues depuis des années en bord de route (route de Créon proche de la mairie de Loupes). Ce projet immobilier proposé doit s'étendre de façon disproportionnée bien au delà de cette zone. Je constate et je n'arrive toujours pas à comprendre le fait que l'on autorise le remplacement de parcelles viticoles (et/ou terres agricoles et prairies) au détriment d'une urbanisation galopante très éloignée des réseaux routiers et d'assainissements. Ce projet va contribuer a dégrader un secteur qui constitue à ce jour un espace agricole en production effective. Il ne s'agit pas de friches. Les parcelles 133 / 356 et une partie de la 339 de la commune de Loupes contribuent à l'économie locale et l'entretien des paysages ruraux. Nous sommes de nombreux riverains a ne pas comprendre le changement de destination des ces terres qui ont vocation à être artificialisée. Les prescriptions et les valeurs du PLUI incitent à la préservation des espaces naturels, la préservation des terres dites agricoles, la limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols et le bien vivre ensemble avec la conservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants des espaces ruraux. A ce jour toutes les étapes de ce projet vont à l'encontre du bon sens et des engagements du PLUI. Par la présente demande nous demandons donc le maintien en classement en zone A des parcelles concernées. Merci de l'attention que vous porterez à notre demande. Cdt.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Loupes

Adresse email : mattnieto@hotmail.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E94 - Jean-Pierre SAIDAH

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 13:06:39

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Observations et questions

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Bonjour, Mon épouse et moi-même sommes propriétaires d'une maison ancienne et d'un terrain de 3700 m² à La Sauve. Le terrain n'est pas constructible, dans sa plus grande partie. Mais nous avons appris, lors de l'entretien que nous avons avec Madame BAZALGETTE le 21 février à Créon, que nous pouvions y construire des dépendances. En revanche, nous ignorons la surface maximale de ces constructions. Pourriez-vous nous en informer? Par ailleurs, des bâtiments et des routes ont été construits à proximité immédiate de notre propriété. Mais il n'existe aucun accès carrossable à notre terrain. Pouvons-nous espérer la construction d'un accès possible? Par exemple, à la parcelle N° 31, qui est au fond du jardin. Je précise que nous sommes propriétaires des parcelles N° 31, 32, 33 et 34. Merci par avance pour vos réponses et bravo pour votre initiative d'enquête publique. Bien cordialement. Jean-Pierre Saïdah Professeur émérite des universités à la retraite.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : jpsaidah@wanadoo.fr (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Bonjour Madame Maury, pourriez-vous me préciser la section des parcelles identifiées svp ? parcelles N° 31, 32, 33 et 34. Jean-Pierre Saïdah à La SauveJe vous remercieBien à vousFB

Réponse du maître d'ouvrage :

Bonjour,Il s'agit de la section A0 - Parcelle 31-32-33-34

Envoi CE : Oui

@95 - Nieto Pierre

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 13:21:58

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Loupes

Contribution :

Bonjour, suite aux changements de projet sur le secteur de la mairie, je suis contre l'artificialisation des sols sur les parcelles 139 et 356.Cordialement

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Loupes

Adresse email : pierre.nieto@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@96 - FERNANDEZ Sophie et Stéphane

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 13:30:36

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Proposition de création d'un secteur Nh (STECAL) Blésignac

Contribution :

Madame la Présidente,Veuillez trouver ci-joint ma contribution au registre numérique.Bien cordialement,

Pièce(s) jointes(s) :

Document : imprimerExtraitCadastralNonNormalise2.pdf, page 1 sur 1

cadastre.gouv.fr

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : imprimerExtraitCadastralNonNormalise.pdf, page 1 sur 1

cadastre.gouv.fr

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Document : COURRIER REGISTRE NUMERIQUE.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

M. et Mme FERNANDEZ
10, chemin de Lassale
33670 BLESIGNAC

Mme la Présidente de
commission d'enquête

Blésignac, le 26/02/2026

Objet : Proposition de création d'un secteur Nh (STECAL) sur les parcelles (A 628-363-609-627) – Projet de transmission familiale.

Madame la Présidente,

Propriétaires d'un terrain d'un hectare situé Chemin de Lassale, Lieu-dit Guillemetoum à Blésignac (A355), nous revenons vers vous dans le cadre des réflexions sur l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de notre commune.

Initialement classée en zone U lors de l'acquisition il y a 20 ans, notre parcelle A627 est aujourd'hui classée en zone agricole (A), au même titre que les parcelles que nous venons d'acquérir le long de la première (A 363, 544, 609, 611 et 628), ce qui interdit tout projet de construction pour mes deux enfants souhaitant s'établir à Blésignac.

Conscient des enjeux de préservation des terres agricoles et de la loi "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), nous ne sollicitons pas un retour global en zone urbaine. Nous vous demandons d'étudier la création d'un secteur Nh (ou STECAL) limité à une partie de nos parcelles (A628), pour les motifs suivants :

* La zone Nh permettrait de limiter strictement le droit à construire à deux habitations familiales de taille raisonnée, préservant ainsi le caractère naturel et rural du reste de l'hectare.
* Ce projet s'inscrit en continuité du bâti existant et ne présente aucun impact négatif sur l'activité viticole environnante, d'autant plus que toutes les vignes ont été arrachées.
* Les constructions seraient traitées par Assainissement Non Collectif (ANC) privatif du type micro-station d'épuration et n'engendreraient aucun coût d'extension de réseau pour la collectivité.
* Permettre à nos enfants de construire à Blésignac participe au dynamisme démographique de notre village et au maintien de ses services.

Nous restons à votre entière disposition pour convenir d'un rendez-vous afin de vous présenter ce projet de vive voix.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations respectueuses.

M. et Mme FERNANDEZ

Ville : Blésignac

Adresse email : sophie-fernandez@hotmail.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@97 - Collectif Sadirac-Transition

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 15:42:13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :développement des liaisons douces de desserte

Contribution :

Le Collectif citoyen Sadirac-Transition demande que le Règlement et les zonages inscrivent une intention de principe pour le développement des liaisons douces de desserte : à l'intérieur des centralités, entre les centralités (deux centralités à Sadirac, l'une autour du Bourg, l'autre à Lorient), entre les pôles de vie et les pôles de services et équipements publics (par exemple entre Sadirac et Créon où sont localisés le collège et le lycée). Et dans la pratique : 1/ réserver sur la RD 14 et la RD 671 une partie destinée à accueillir une piste piétons/cycles2/ instaurer des liaisons avec la piste cyclable (en particulier à Sadirac)3/ réaliser le recensement des chemins ruraux dans chaque commune (finaliser celui de Sadirac voté en janvier 2025) ; finaliser le PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée) de la CC Créonnais ; protéger, réhabiliter les chemins ruraux pour assurer la continuité d'itinéraires afin de réaliser un maillage de liaisons douces de proximité comme préconisé dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables, cf p35).

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Sadirac

Adresse email : caroline.soubiran@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@98 - Nieto Daniel

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 17:23:18

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Réclamation

Contribution :

ce courrier pour vous dire mon opposition au projet de la réalisation d'un lotissement sur la commune de Loupes sur les parcelles 133 356 et une partie de la parcelle 139 .Projet inapproprié pour la commune.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 10 Route de L'Eglise

Ville : Loupes

Adresse email : danielnieto@hotmail.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@99 - Latrille Laure

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 02/03/2026 à 21:21:13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Classement en zone N à Sadirac, route de Camarsac

Contribution :

Bonjour, Je vous prie de trouver ci-joint mes observations concernant le classement en zone N dans le projet de PLUi de ma parcelle AC 100 située route de Camarsac à Sadirac.Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande.Cordialement,Laure Latrille

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Laure LATRILLE
4, avenue Franck Cazenave
33 430 BAZAS
lau.latrille@gmail.com

Commission d'enquête publique
Révision du PLUi
Communauté de communes du Créonnais
39 Boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Bazas, le 2 mars 2026

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision n°1 du PLUi de la communauté de communes du Créonnais

Classement en zone N d'un secteur à Sadirac anciennement classé UD

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n°100, route de Camarsac à Sadirac.

Cette parcelle est classée, dans le projet de PLUi arrêté, en zone naturelle N. Elle était précédemment classée en zone UD au PLUi en vigueur.

1. **Caractère urbanisé du secteur**

Le secteur concerné présente aujourd'hui un caractère nettement urbanisé. La grande majorité des parcelles sont construites avec des habitations individuelles, desservies par les voies et réseaux publics. Le secteur a récemment fait l'objet d'autorisations de construire, puisque la carte de zonage montre des constructions non encore cadastrées.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Il ne s'agit donc pas d'un espace naturel isolé ou d'un secteur à dominante forestière, mais d'un tissu résidentiel structuré, inséré dans l'urbanisation existante.
Le classement en zone N, destiné par définition à protéger des milieux naturels ou forestiers semble incohérent avec la réalité physique et fonctionnelle de ce secteur.

D'autre part, le PADD vise notamment à limiter l'étalement urbain. Il encourage l'optimisation des secteurs déjà urbanisés. Le classement en zone N d'un quartier déjà bâti apparaît donc en décalage avec cet objectif, dès lors qu'il conduit à figer totalement un tissu existant sans justification explicite.

2. **Objectif de réduction de l'artificialisation des sols (ZAN)**

La commune s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière issus de la Loi Climat et Résilience, qui impose une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

Toutefois, le secteur concerné est déjà urbanisé et équipé. Son maintien dans une zone constructible encadrée UD ne constituerait pas l'ouverture d'un nouveau front d'urbanisation, mais la gestion mesurée d'un tissu existant.

L'objectif national de réduction de l'artificialisation peut être poursuivi par une maîtrise de la densité et des formes urbaines, sans nécessairement recourir à un classement en zone N interdisant toute construction nouvelle. En effet, le zonage UD du PLUi en vigueur prévoit déjà une faible artificialisation avec une emprise au sol de 30% maximum.

3. **Gestion des eaux pluviales**

La problématique de gestion des eaux pluviales peut légitimement être prise en considération dans l'élaboration du PLUi.

Cet objectif peut être atteint par des prescriptions techniques adaptées, comme celles déjà prévues dans le zonage UD. Le PLUi en vigueur prévoit que les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée doivent être résorbées par la mise en place d'un dispositif d'infiltration, à la parcelle.

Le schéma directeur des risques d'inondation par les eaux pluviales réalisé sur la commune de Sadirac préconise des dispositifs de gestion alternative qui prennent en compte les contraintes associées à la densité urbaine. De plus, ce schéma ne mentionne pas le secteur parmi la liste des 11 points noirs identifiés qui nécessitent une attention particulière.

4. **Enjeux environnementaux**

Le rapport de présentation n'identifie pas, pour ce secteur précis, d'enjeu environnemental, ou paysager particulier justifiant un classement en zone N.

Aucune caractéristique naturelle spécifique, ni continuité écologique individualisée, ni espace forestier sur le périmètre anciennement classé UD ne sont mentionnés.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

La parcelle ne présente pas de qualité paysagère particulière, elle ne comprend aucun arbre majeur, ni haie champêtre. Elle ne constitue pas un espace de lisière entre la zone urbaine et la zone naturelle puisqu'elle est située entre des parcelles bâties.

5. Proportionnalité du classement

Le classement en zone N constitue la mesure la plus restrictive en matière d'urbanisme. Une interdiction de toute construction semble disproportionnée par rapport aux objectifs recherchés et ne paraît pas être le seul moyen de les atteindre.

En conclusion, au regard du caractère déjà urbanisé, de la possibilité de maîtriser l'artificialisation des sols en zone UD et de l'absence d'enjeu environnemental ou forestier identifié spécifiquement, je sollicite le maintien en zone constructible UD du secteur dont fait partie la parcelle cadastrée section AC 100 afin d'assurer une adéquation proportionnée entre les objectifs poursuivis et la réalité du terrain.

Je vous remercie de l'attention portée à cette observation et de la prise en considération de ces éléments dans la révision du PLUi.

Veuillez agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée.

Laure LATRILLE

Ville : Sadirac

Adresse email : lau.latrille@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R100 -

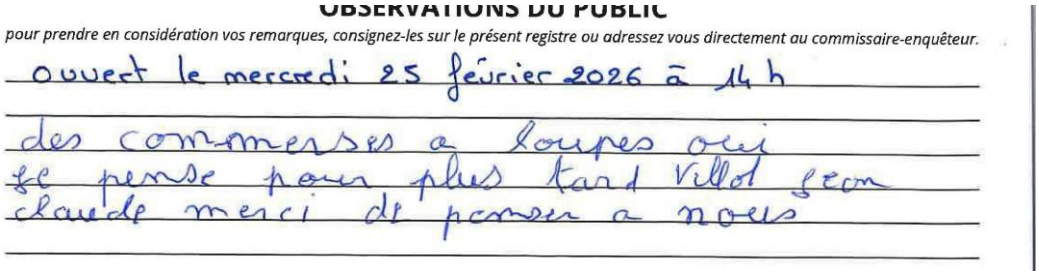
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

ouvert le mercredi 25 février 2026 à 14 h

des commerces à loupes oui

je pense pour plus tard Villot Jean

claude merci de penser à nous

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R101 - DUVERGER Sebastien

Anonymat : oui

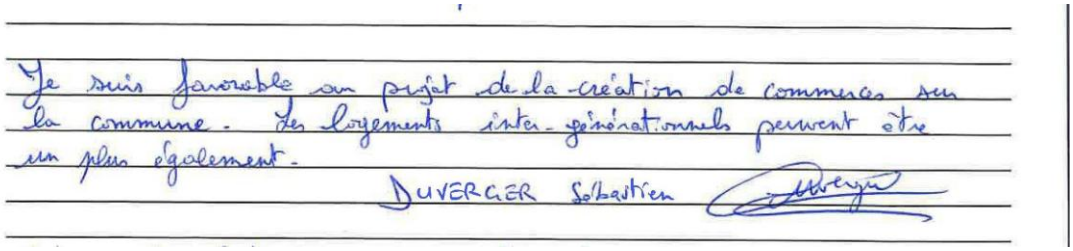
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R102 - POUTZ Pierre

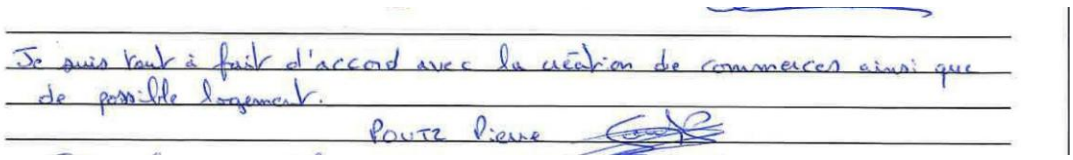
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

R103 - RENOUX Danielle et Christian

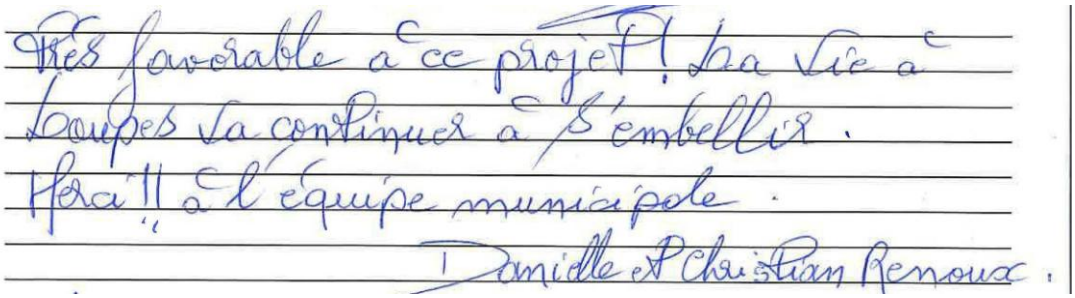
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Très favorable à ce projet ! La vie à Loupes va continuer à s'embellir.
Bravo à l'équipe municipale.
Danielle et Christian Renoux.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R104 -

Anonymat : oui

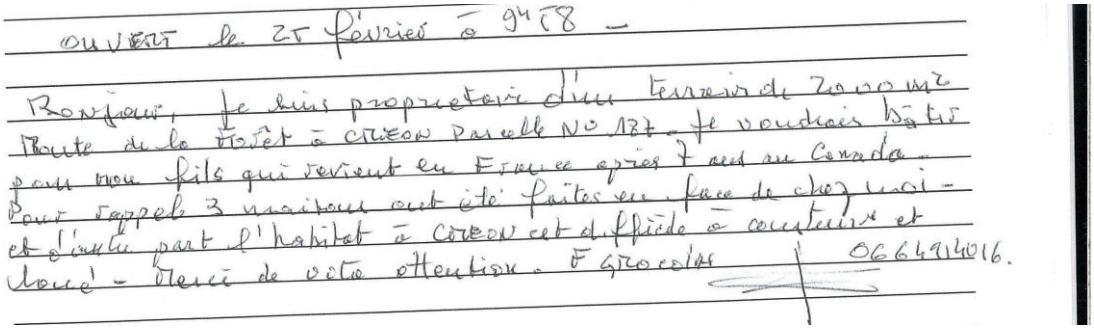
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 25/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


OUVERT le 27 février à 9h18 –

Bonjour, je suis propriétaire d'un terrain de 20 000 m² Route de la Forêt à CRÉON Parcelle N° 187 – je voudrais bâtir pour mon fils qui revient en France après 7 ans au Canada – Pour rappel 3 maisons ont été faites en face de chez moi – et d'autre part l'habitat à CRÉON est diffus et convenable et doux – Merci de votre attention – F Giraudeau 06 64 94 40 16.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@105 - Mmes PARADE et BUZY Annick et Claire

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 10:42:53

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de rectification de zonage dans le PLUI

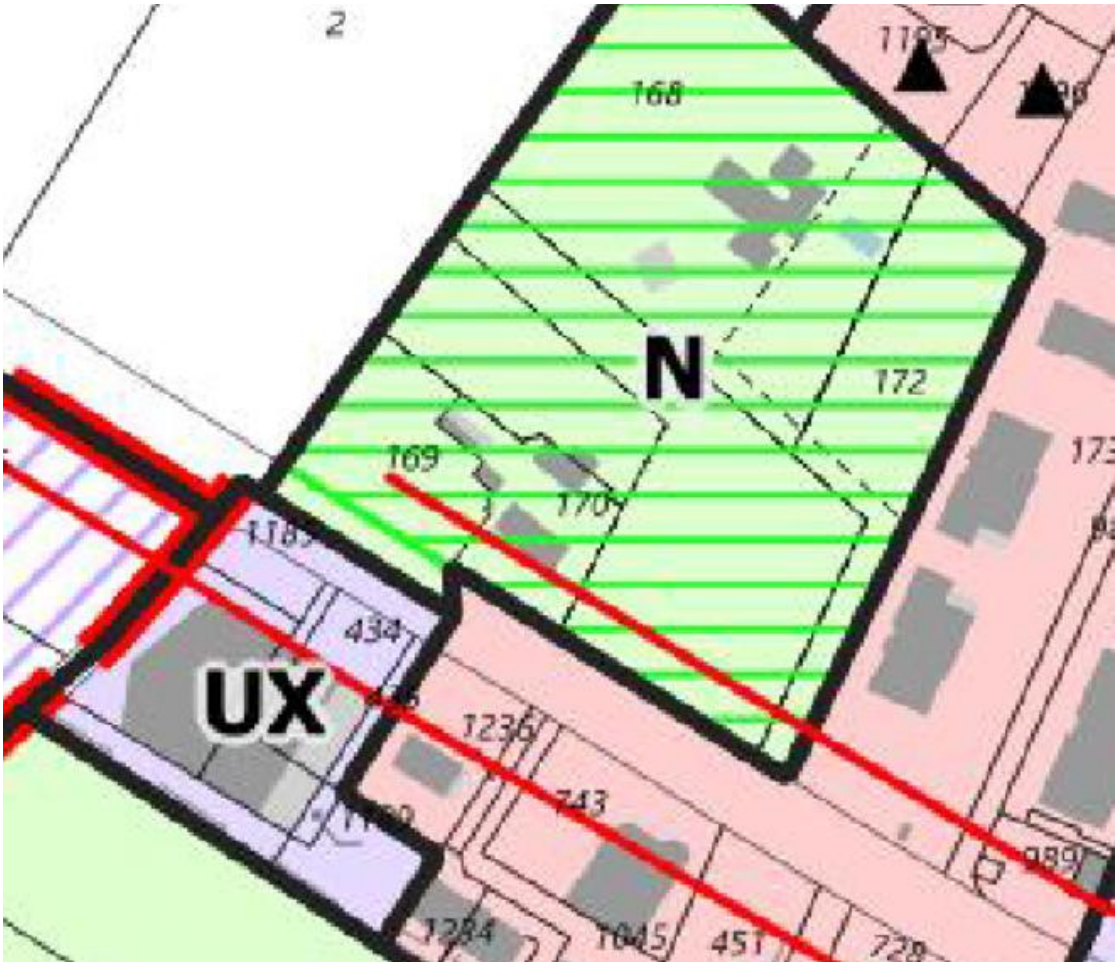
Contribution :

BonjourAprès consultation des documents élaborés par la commission de travail sur le PLUI et rencontre avec la personne chargée de recevoir les propriétaires concernés par le changement à la mairie de Créon le 20 février courant, nous venons vers vous pour demander une modification du PLUI nous concernant.Nos parents avaient déjà accepté, de leur vivant, qu'une partie des parcelles 169 et 171 situées avenue de la Croix Blanche à Créon soit classée N. Nous souhaitons maintenant, ma sœur et moi devenues propriétaires, que le reste des parcelles 169, 170 et 171 reste urbanisable et constructible, préservant pour nos enfants la possibilité d'en jouir pleinement.D'autant plus que notre famille possédant depuis 1885 dans la rue Dopter à Créon les parcelles 90, 91, 92 et souhaitant vendre la parcelle 92 s'est trouvée dans l'impossibilité de le faire, celle-ci étant déjà classée en zone non constructible par un précédent PLUI.Nous pourrions comprendre que la partie actuellement arborée puisse être classée en zone N mais pourquoi la partie en herbe, après arrachage des vignes, de la parcelle 171 ? Si vous maintenez le PLUI en l'état, ce sont tous nos biens qui se trouvent

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

bloqués et interdits de toute évolution : vous proposez de mettre tout notre foncier en zone naturelle alors qu'il était encore en partie en zone urbanisable et cela sans motif compréhensible, ni indemnisation ni compensation, portant ainsi préjudice à la valeur de tous nos biens et entachant par là même nos droits.Comptant sur votre compréhension, merci de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande.

Pièce(s) jointes(s) :



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Saint-Pierre-de-Chignac

Adresse email : annick.parade@laposte.net (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E106 - kevin lyp

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 11:17:27

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Observation relative au projet de PLUi ? Parcelle 000 AH 162 ? Commune de Sadirac

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Madame la Présidente de la commission d'enquête, Je me permets de vous contacter dans le cadre du projet de PLUi de la Communauté de communes du Créonnais, et plus précisément concernant la parcelle cadastrée 000 AH 162 située sur la commune de Sadirac. Vous trouverez ci-joint un courrier détaillant mes observations et propositions relatives à ce projet, ainsi que deux annexes présentant un schéma du projet envisagé. Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette démarche et reste à votre disposition pour toute information complémentaire. Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées. M. LYP-STENGER

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Courrier-PLUI.pdf, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

M. LYP-STENGER Kevin
3b rue Edouard BRANLY
97310 KOUROU

lypstenger.k@gmail.om
06.51.64.49.20 (UTC – 3)

A l'attention de
Madame BAZALGETTE – MOIROT Francoise
Présidente de la commission d'enquête - PLUi
Communauté de Commune du Créonnais.

A Kourou, le 01/03/2026.

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique du PLUi - Proposition de modification concernant la parcelle 000 AH 162, et présentation de projet.

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je vous adresse cette observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Créonnais.

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 000 AH 162, d'une superficie de 11 700 m², située le long de la RD 671 entre L'Orient et Créon, sur la commune de Sadirac. Cette parcelle se trouve en continuité immédiate avec des terrains constructibles et des terrains classés en zone agricole.

Le terrain n'a jamais été exploité à des fins agricoles. Il comprend une maison d'habitation, une grange, ainsi qu'un accès direct existant à la RD 671. Les réseaux d'eau potable et d'électricité y sont déjà présents. A ce jour, il est partiellement constructible et majoritairement classé en zone agricole, et cela depuis le précédent PLUi.

Présentation du projet

Nous avions initialement envisagé la construction d'une maison individuelle, conformément au classement actuel de la parcelle. En janvier 2025, à la suite d'un refus de projet par la mairie et d'un échange avec le service du cadastre, nous avons été informés qu'une révision du PLUi était en cours.

Dans ce contexte, et compte tenu d'une possible évolution du zonage, nous avons étudié un projet d'aménagement global, réalisable uniquement si la parcelle devenait entièrement constructible.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ce projet prévoit deux volets distincts :

- La réalisation d'environ 48 logements sociaux sur une moitié de la parcelle, portée par le promoteur spécialisé ALUR, actuellement en contact avec plusieurs bailleurs sociaux intéressés. Le programme comprend 24 T2 et 24 T3, répartis en 4 bâtiments en R+2, ainsi que 40 places de stationnement (1 par T2 et 2 par T3). Tous les logements sont traversants et disposent d'un espace extérieur (jardin ou balcon).
- La construction de 8 maisons individuelles sur l'autre partie du terrain, projet porté par notre famille.

Monsieur Rémi Grenier, représentant de la société ALUR, est en contact avec la mairie de Sadirac. Afin de sécuriser la faisabilité du projet, la commune aurait engagé une réflexion visant à étendre la zone d'agglomération à proximité immédiate du terrain, notamment pour intégrer son accès et faciliter les démarches liées aux futurs travaux.

L'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif a été prise en compte. Le projet prévoit la mise en place de solutions d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et adaptées aux caractéristiques du site.

Intérêt général du projet au regard des objectifs du PLUi

La commune de Sadirac présente un déficit important en logements sociaux au regard des obligations fixées par l'article L.3025 du Code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

La création de 48 logements sociaux constituerait une contribution significative à la réduction de ce déficit, représentant plus de 10 % des besoins actuellement imposés à la commune.

Conformément à l'article L.1012 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent notamment garantir :

- l'équilibre entre développement urbain et utilisation économe des espaces ;
- la diversité de l'habitat ;
- la mixité sociale ;
- la satisfaction des besoins présents et futurs en logements.

Le projet proposé répond directement à ces objectifs en diversifiant l'offre résidentielle, en renforçant la mixité sociale et en apportant une réponse concrète aux besoins identifiés sur le territoire.

Le projet envisagé s'inscrit pleinement dans ces objectifs. Il propose une urbanisation maîtrisée, en continuité directe du tissu existant, sans artificialiser un espace agricole exploité, tout en répondant à un besoin avéré de logements sociaux sur la commune.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Observation relative au classement envisagé

Dans ce contexte, un classement intégral de la parcelle en zone agricole apparaîtrait difficilement compatible avec :

- la présence de constructions déjà existantes ;
- la situation du terrain en continuité immédiate de zones urbanisées ;
- les besoins identifiés en matière de logements, notamment sociaux ;
- les orientations générales poursuivies par le PLUi.

Nous souhaiterions que la parcelle cadastrée 000 AH 162 soit maintenue ou reclassée en totalité en zone constructible, afin de permettre la réalisation d'un projet comprenant :

- 48 logements sociaux,
- 8 maisons individuelles,
- une intégration cohérente au tissu urbain existant grâce à son inclusion dans la zone d'agglomération.

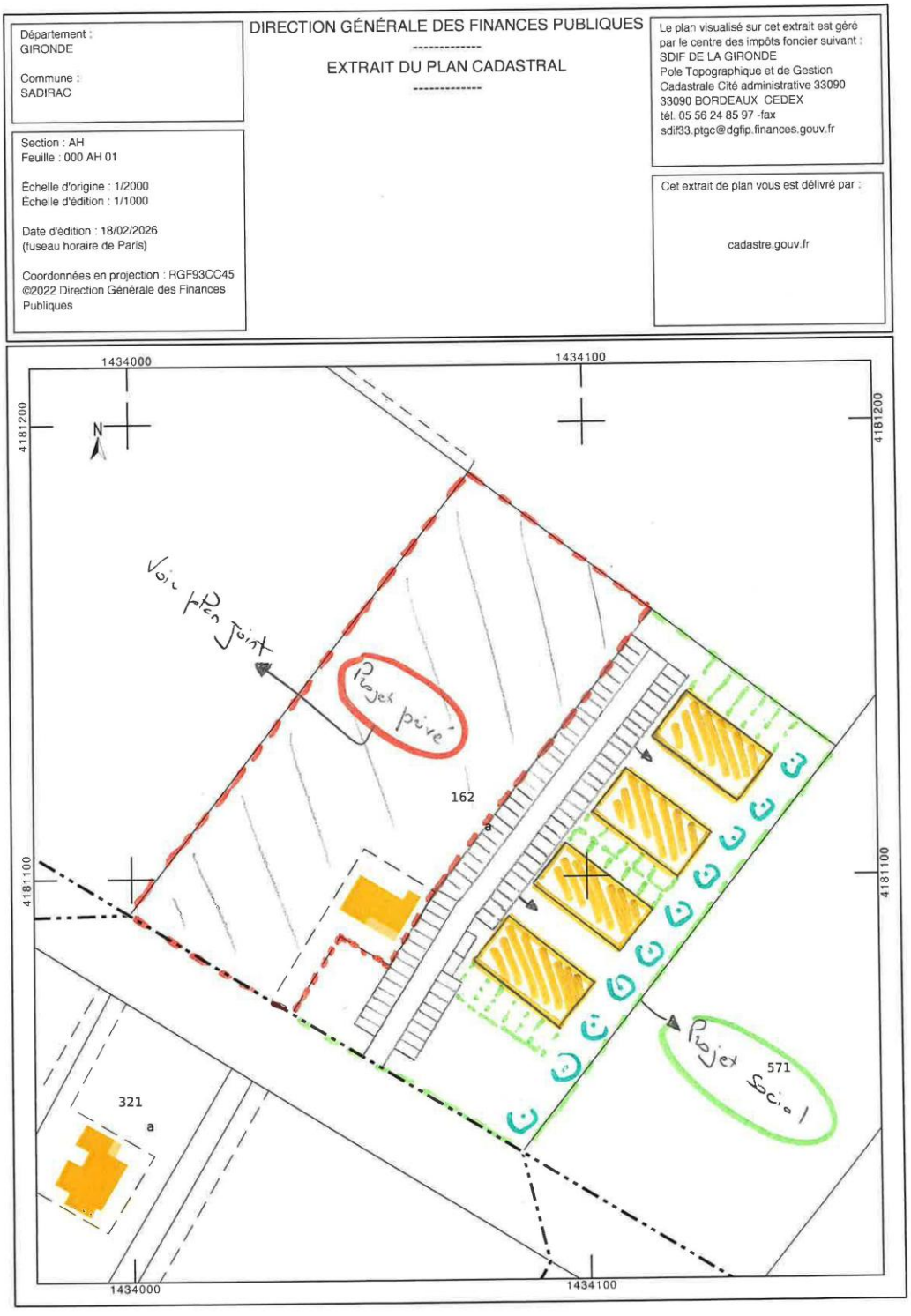
Deux plans illustrant ces deux composantes du projet sont joints à la présente observation.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous remercie de l'attention portée à cette démarche.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

M. LYP-STENGER Kevin.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : projet global partie locatif prive.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : lypstenger.k@gmail.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E107 - instruction3

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 11:37:36

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :OBSERVATIONS COMMENTAIRES PROJET REGLEMENT PLUI REVISE

Contribution :

Bonjour, Merci de bien vouloir trouver ci-joint nos observations concernant le projet de règlement du PLUI révisé, en tant que service instructeur. Bien cordialementLydie OUSTRICInstructrice Espace Droits des SolsPôle Territorial du Coeur Entre-deux-Mers Tel : 05.56.21.17.27Suivez-nous sur https://www.facebook.com/coeurentre2mers/ http://www.coeurentre2mers.com

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Pièce(s) jointes(s) :

PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS
ESPACE DROIT DES SOLS

Document : observation sur le réglement du PLUI- enquete publique.pdf, page 1 sur 4

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS
ESPACE DROIT DES SOLS

OBSERVATIONS, REMARQUES ET INTERROGATIONS SUR LE PROJET DE REGLEMENT DU PLUI REVISE

1-1 OCCUPATIONS ET TUILISATION DU SOL INTERDITES :

Le règlement dispose que les constructions **nouvelles** destinées :
-au commerce de gros,
- à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ***sont interdites***.

En revanche, les changements de destination de bâtiments existants pour ces mêmes activités en zone : UA, UAp, UB, UC et UD, qui ne constituent pas des constructions nouvelles, ne sont pas explicitement interdits. Ils nécessitent donc une clarification quant à leur régime applicable.

1-2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones A et N, le règlement prévoit que l'implantation des annexes desservant des constructions d'habitation existantes est subordonnée aux conditions suivantes :

- une emprise au sol maximale de 50 m² ;
- une distance maximale de 30 m, mesurée en tout point du bâtiment principal dont l'annexe dépend.

Il n'est toutefois pas précisé si cette règle s'applique aux constructions existantes situées dans ces mêmes zones. À défaut de clarification, ces dispositions apparaissent contradictoires avec celles prévues dans les zones UB, UC et UD, qui instaurent un cadre différent et plus restrictif :

« pour les parcelles dont une partie est en zone A ou N, les annexes sont autorisées à conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 20m autour de la construction principale et notamment les piscines. »

- ***pour toutes les zones U*** *:*

« OPERATIONS D'AMENAGEMENT »

Il est indiqué que « *les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées…article R151-21 du code de l'urbanisme* ».

L'exception à l'article R151-21 ne s'applique donc pas aux DP de division. Est-ce volontaire ?

1-4.3 NORMES DE STATIONNEMENT

Constructions destinées aux commerces et aux activités de service : la norme pour les établissements > 75m² fait référence **à la surface de vente UNIQUEMENT**.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Aucune disposition spécifique n'est prévue pour les établissements recevant du public relevant de la destination « activité de service » ne comportant pas de surface de vente (showroom, salle de sport privée, cabinets paramédicaux, études notariales, MAM, etc.), ce qui nécessite une précision complémentaire.

2.1.2 DISPOSITIONS GENERALES

Pour toute les zones U :

Retrait par rapport aux voies et emprise publique :
L'implantation des bâtiments se mesure au nu extérieur des murs de façade. Or, le lexique définit le « nu des façades » comme « *le raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage…* ».

Cette définition soulève une difficulté d'interprétation pour les carports ou les terrasses sur pilotis, qui ne comportent aucune surface murale verticale permettant de déterminer un nu de façade. Par ailleurs, bien que la définition fasse référence à la notion d'« ouvrage », il serait opportun d'en préciser le contenu ou d'en illustrer la portée par des exemples.

Retrait par rapport aux limites séparatives :

1) annexes :
   La possibilité d'implanter à 1 mètre de la limite séparative une annexe de moins de 20 m² accolée à l'habitation nécessite une clarification, la définition de l'annexe figurant au lexique vise *une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².*

En zone UD, la règle de recul des annexes ne précise pas de surface maximum contrairement aux autres zones. Une annexe uniquement constitutive d'emprise au sol, quelle que soit sa surface (type garage, carport) pourrait ainsi être autorisée à 1 mètre des limites séparatives, puis transformée ultérieurement en habitation, ce qui reviendrait à assimiler cette construction à une construction principale implantée à 1 mètre des limites séparatives.

2) De plus, le règlement ne prévoit aucune contrainte spécifique pour la construction d'une annexe de moins de 20 m² accolée à l'habitation ; celle-ci peut donc être implantée à 1 mètre de la limite séparative.
3) Cf L'implantation des bâtiments se mesure au nu extérieur des murs de façade (dito retrait par rapport aux voies et emprise publique).

Hauteur :
La réglementation relative à la hauteur des annexes non accolées est définie par référence à la hauteur à l'égout du toit.
Toutefois, aucune précision n'est apportée pour les annexes à toit-terrasse, qui ne comportent pas d'égout du toit au sens strict du terme et en l'absence de disposition spécifique, leur hauteur n'est donc pas encadrée par cette règle.

Emprise au Sol : le règlement fixe des dépositions pour les constructions liées à l'article de la loi SRU et situées à SADIRAC **UNIQUEMENT** pour la Zone UA et plus rien pour les zones UB UC et UD, contrairement au PLUI actuel.

Pour les Zones A et N = INCOHERENCE entre les dispositions générales qui précisent que l'emprise au sol est non règlementée alors que l'article 1.2 occupation et utilisations du sol apporte des restrictions

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Espace pleine terre : dans les zones A :
La règle relative à l'espace de pleine terre ne distingue pas ***les habitations et*** **notamment celles qui ne sont pas liées à une exploitation agricole en activité**. Cette absence de distinction appelle une précision quant à l'intention réglementaire.

2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

* POUR TOUTES LES ZONES :

- Recul par rapport à l'alignement : cette dérogation laisse la possibilité d'autoriser un recul différent sous conditions mais sans aucune indication de recul minimum. L'implantation des constructions nouvelles est donc totalement libre pour les terrains ayant une façade sur voie de plus de 20 m ou pour les parcelles à l'angle de 2 voies.
- Recul par rapport aux limites séparatives : pour les extensions, une implantation en limite séparative est autorisée sans précision quant à son application aux seules constructions existantes avant la révision du PLUi. Cette disposition affaiblit la portée des règles de recul imposées aux constructions nouvelles, dans la mesure où une extension en limite séparative peut être réalisée ultérieurement.

2.2.2 CLOTURES

Manque de clarté sur le 4ème alinéa concernant les murs pleins et murs de soubassement qui sont interdits mais qui peuvent être rehaussés : Ils sont donc interdits tout en « pouvant » être rehaussés mais on ne sait pas non plus par quoi.

Ces nouvelles dispositions imposent donc, de manière indirecte, une hauteur maximale de 1,60 m aussi bien sur voie que sur limites séparatives.

3.1.1 ACCES

3.1.1.1
Il est indiqué qu'un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible sous conditions. La qualification de terrain bâti ou non bâti, notamment en présence d'un abri de jardin, nécessite une clarification au regard de cet article.

3.1.1.2
L'application des règles de distance entre les accès au regard des unités foncières voisines mérite d'être précisée.

Une clarification est également nécessaire concernant la différence entre la notion d'accès mentionnée à l'article 3.1.1 (bande d'accès) et celle figurant à l'article 3.1.13, compte tenu de la définition donnée de l'accès dans le lexique qui ne distingue pas les 2.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

3.2.5 DECHETS MENAGERS

Les dispositions de cet article apparaissent incohérentes. Elles imposent la mise en place d'un *« dispositif **(local abrité à ciel ouvert….)** pour recevoir les divers conteneurs enterrés ou non liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballage recyclables…. ce local sera incorporé au volume de l'opération…. »*

Or, la notion de « local abrité à ciel ouvert » semble contradictoire en elle-même. De plus, l'accueil de conteneurs enterrés suppose nécessairement une emprise et un dégagement aériens suffisants pour permettre les opérations de levage et de collecte, ce qui paraît difficilement compatible avec l'intégration de ce dispositif.

LEXIQUE

Définition au nu des façades :« *le raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage…* ».

Cette définition soulève une difficulté d'interprétation pour les auvents, carports ou les terrasses sur pilotis, qui ne comportent aucune surface murale verticale permettant de déterminer un nu de façade. Par ailleurs, bien que la définition fasse référence à la notion d'« ouvrage », il serait opportun d'en préciser le contenu ou d'en illustrer la portée par des exemples.

Points d'attention complémentaires

- La possibilité d'implanter des annexes d'une construction située en zone U sur la partie du terrain classée en zone A ou N, a conduit à des demandes de division comportant une zone U d'environ 500 m² et une zone A de 2 000 à 3 000 m². Cette situation entraîne une consommation significative d'espaces naturels ou agricoles rattachés à des zones urbaines, altérant leur vocation initiale et la volonté de préservation affichée.
- Ce phénomène est accentué par la règle de recul imposée à toute construction (y compris abri de jardin ou local technique) sur des terrains situés en zone U et limitrophes de terrains classés en zone A.
- Comme dans la version antérieure, le nuancier de couleurs est à titre indicatif et non obligatoire.

Adresse email : instruction3.eds@coeurentre2mers.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

E108 - Pauline Platel (ADALTYS)

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 12:16:53

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Observations dans l'intérêt de Madame Valérie MOURGUET, Madame Christine RIGO et Monsieur Christian RIGO

Contribution :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête, Nous vous prions de trouver ci-joint les observations présentées dans l'intérêt de Madame Valérie MOURGUET, Madame Christine RIGO et Monsieur Christian RIGO, propriétaires de la parcelle cadastrée section AB n° 1266 (anciennement AB 0536), sise 57 boulevard Victor Hugo à Créon, dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLUI. Elles ont déjà été déposées sur le registre numérique en ligne. Je vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, à l'expression de mes salutations respectueuses et distinguées. Xavier HeymansAvocat AssociéPauline PlatelAvocat / Attorney-at-lawpauline.platel@adaltys.com+33 (0)5 57 83 73 16 ? 27 cours Evrard de Fayolle33000 Bordeaux ? www.adaltys.comLyon ? Paris ? Bordeaux ? MarseilleRennes ? Pékin ? ShanghaiCe message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et strictement réservés à l'usage de la personne à laquelle l'e-mail est adressé. Si vous n'êtes pas le destinataire visé, ou une personne chargée de le transmettre à ce destinataire, vous n'êtes pas autorisé à diffuser et/ou reproduire tout ou partie de ce message et êtes prié de le détruire et de prévenir immédiatement l'expéditeur de cette erreur.Nous vous informons que vos coordonnées et votre adresse email sont traitées par ADALTYS en qualité de responsable du traitement notamment afin de permettre d'assurer le suivi de vos dossiers et de vous adresser des actualités. Vous pouvez vous opposer au traitement de vos données personnelles et vous disposez d'un droit de limitation du traitement, d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité des données vous concernant, que vous pouvez exercer à l'adresse dpo@adaltys.com en adressant copie d'un titre d'identité signé. Pour en savoir plus sur les finalités et les traitements mis en Â"uvre par ADALTYS, cliquez ici. To read our privacy policy in other languages click here.

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adaltys AVOCATS

Commission d'enquête publique
Révision du PLUI
Communauté de communes du Créonnais
39 boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Lyon
Paris
Bordeaux
Marseille
Rennes
Pékin
Shanghai

Bordeaux, le 12 février 2026

V/ réf : Enquête publique sur le projet de révision n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes du Créonnais
N/Réf : D005298 - MOURGUET/RIGO - CREON – XHS/PPL

Objet: observations dans le cadre de l'enquête publique

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

J'interviens dans l'intérêt de Madame Valérie MOURGUET, Madame Christine RIGO et Monsieur Christian RIGO, propriétaires de la parcelle cadastrée section AB n° 1266 (anciennement AB 0536), sise 57 boulevard Victor Hugo à Créon.

27, cours Evrard de Fayolle
33000 Bordeaux, France
+33 (0)5 57 83 73 16
bordeaux@adaltys.com

Adaltys Affaires Publiques
Siège social : 55 boulevard des Brotteaux
69455 Lyon cedex 06 – France
SELAS d'avocats au capital de 531 490 euros
RCS Lyon 430 183 897

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Cette parcelle est classée, dans le projet de PLUI arrêté, en zone UAp, zone urbaine multifonctionnelle ayant vocation à accueillir l'ensemble des destinations.

Cependant, est identifié sur cette parcelle, au titre des éléments à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, un boisement (entité boisée, haie, parc, zone tampon).

Selon le règlement du projet de PLUI, ces éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Les coupes et abatages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- **Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.**

Cela limite fortement la constructibilité de ce terrain puisque seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Or, la parcelle cadastrée section AB n° 1266 n'est pas bâtie. Le projet de PLUi la rend donc inconstructible.

Pourtant, la nature et la situation de cette parcelle ne justifient pas une telle inconstructibilité.

1. Selon l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Le règlement peut, pour l'application de cet article identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, **doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi** (Conseil d'Etat, 14 juin 2021, SCI des Sables, n° 439453 ; Cour administrative d'appel de Nantes, 20 septembre 2022, n° 21NT01677).

Les zones urbaines ont vocation à être construites. Une interdiction de toute construction ne peut y être imposée que s'il s'agit du seul moyen d'atteindre les objectifs recherchés.

Un classement en élément protégé au titre de l'article L. 151-19 peut être justifié dans le cas d'un jardin composé d'un couvert végétal, avec de multiples arbres, en bordure d'un bois, dans un espace constitutif d'une lisière, entre une zone plus densément urbanisée et une zone naturelle (Cour administrative d'appel de Versailles, 14 juin 2024, n° 22VE00274). De même, est justifié le classement d'un verger (Tribunal administratif de Grenoble, 27 mars 2023, n° 2004468).

A l'inverse, un classement en espace vert à protéger peut-être annulé par le juge lorsqu'il n'est pas justifié que l'interdiction de toute construction sur la parcelle est le seul moyen d'atteindre l'objectif poursuivi, compte tenu des caractéristiques et de la situation du terrain (Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 21 avril 2023, n° 2006613 ; Tribunal administratif de Melun, 29 janvier 2025, n° 2204438 ; Tribunal administratif de Grenoble, 17 décembre 2025, n° 2107628). Ainsi, est illégal le classement en espace vert protégé d'un terrain peu arboré, sans intérêt végétal ou paysager particulier, ni intérêt spécifique du point de vue de la biodiversité (Tribunal administratif de Toulouse, 19 septembre 2022, n° 1905744 ; Tribunal administratif de Toulouse, 30 mars 2021, n° 1902709).

En l'espèce, les règles applicables, qui rendent le terrain inconstructible, ne sont pas proportionnées à l'objectif poursuivi dès lors qu'il n'est pas justifié d'une telle protection, compte tenu de la nature de ce terrain, de sa situation, mais également des objectifs de densification poursuivis par le PLUi.

De plus, il n'est pas justifié que cette inconstructibilité est le seul moyen d'atteindre les objectifs recherchés.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUI indique que la stratégie de planification urbaine de la Communauté de communes vise à 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, …).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les orientations du PLUi visent aussi à préserver, restaurer les structures végétales identitaires (mails et alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, …).

Selon le rapport de présentation, les éléments de paysage à protégés sont :

- Des lisières boisées en limite de certaines zones urbaines ou AU, au titre de limite paysagère des enveloppes urbaines,
- Les alignements de chênes le long de certaines routes structurantes, au titre de la qualité des paysages routiers et des entrées de ville,
- Les parcs et jardins de propriétés qui ponctuent les bourgs, le centre-ville de Créon mais également la campagne de l'Entre -Deux-Mers, en leur conférant une forte qualité paysagère.

Il s'agit d'éléments dont l'enjeu aurait été mis en exergue dans l'analyse paysagère (paragraphe II-6 Les composantes paysagères).

Or, le rapport de présentation n'explicite absolument pas en quoi le terrain en question présente un enjeu tel qu'il nécessiterait une telle protection allant jusqu'à son inconstructibilité totale. Il n'est pas justifié dans le rapport de présentation que l'inconstructibilité de cette parcelle située en zone urbaine serait le seul moyen pour atteindre l'objectif poursuivi.

3. Le terrain propriété de mes clients ne peut être considéré comme un élément du patrimoine végétal participant à l'identité rurale du territoire.

Il ne comprend aucun arbre majeur, ni haie champêtre. Il ne présente aucune qualité paysagère particulière.

Il ne s'agit pas non plus d'un espace de respiration à l'intérieur du tissu urbain car ce terrain ne correspond pas à un parc, ni à un vaste espace ouvert de type prairie ou parcelles de vignes.

Il s'agit d'un terrain à usage de jardin, attenant à la maison située sur la parcelle cadastrée AB n° 1267, et situé au centre-bourg. Il n'y a aucun boisement sur cette parcelle ni aucun élément paysager justifiant d'être protégé par le PLUI.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Niveau de confidentialité: Interne

www.adaltys.com

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ce terrain ne présente pas de fonctionnalité écologique particulière. Il n'a pas d'intérêt au niveau de la biodiversité puisqu'il s'agit d'un jardin potager. Il n'appartient à aucune continuité écologique.

Il ne s'agit pas d'un espace de lisière entre la zone urbaine et la zone naturelle et agricole puisqu'il est situé au sein de la zone urbaine entre des parcelles bâties.

Dès lors, compte tenu de ses caractéristiques et de sa situation, l'inconstructibilité de ce terrain n'est pas justifiée et est disproportionnée aux objectifs poursuivis.

4. Rendre inconstructible une telle parcelle, située au cœur de la zone urbaine, alors qu'aucun élément paysager justifiant un tel classement n'existe, va à l'encontre de l'objectif d'optimisation de la densité des espaces urbanisés, affirmé par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et résilience.

Le PADD du futur PLUI indique que la Communauté de Communes du Créonnais souhaite définir une stratégie de planification urbaine qui vise à réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux (centres-bourgs).

Le projet de PLUI poursuit donc un objectif de renforcement de la densité urbaine, visant à contenir la progression de l'urbanisation à un rythme acceptable et soutenable. Les besoins en foncier constructible sont de 66 hectares pour répondre aux besoins d'accueillir 1325 logements.

Il est affirmé l'objectif de favoriser un mode de développement urbain qui privilégiera la densification des espaces déjà urbanisés plutôt que de consommer les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il est considéré que la capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme potentiel de densification est de 44 ha, imposant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 22 hectares.

Pour atteindre l'objectif de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles, le PLUI privilégie un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes ou à venir, et limite le développement de l'habitat, hors des enveloppes urbaines des bourgs et des villages. Il donne la priorité au développement urbain à l'intérieur ou en continuité des enveloppes bâties des centres-villes, des bourgs, en respectant la morphologie des espaces urbains de chaque type de commune.

Or, rendre constructible une parcelle située en zone urbaine en supprimant le classement en espace à protéger au titre de l'article L. 151-19, permettrait de densifier un secteur déjà urbanisé, en réduisant les besoins de consommation des ENAF.

L'analyse du potentiel de densification (annexe 3 du rapport de présentation) identifie d'ailleurs le terrain en tant que dent creuse donc comme un espace pouvant servir à la densification.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le terrain en cause représente plus de 600 m² de surface, rendant tout à fait possible la réalisation d'une construction suffisante à fins de logement, tout en étant cohérent avec les objectifs de densité du PLU.

Situé en zone urbaine, ce terrain est raccordé à l'ensemble des réseaux. Il s'agit donc d'un terrain tout à fait favorable à la densification.

En conclusion, mes clients sollicitent la suppression de l'élément paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 sur la parcelle cadastrée section AB 1266 (AB 0536) puisqu'il n'est pas justifié d'une inconstructibilité de cette parcelle au regard des objectifs poursuivis, dès lors qu'elle :

- **Ne présente aucune qualité paysagère particulière justifiant cette protection,**
- **Est située en zone urbaine et permettrait de répondre aux objectifs de densification du centre-bourg.**

Telles sont les observations que mes clients entendaient apporter sur le projet de PLUI de la Communauté de communes du Créonnais, dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, à l'expression de mes salutations respectueuses et distinguées.

Xavier Heymans
Avocat associé

Adresse email : pauline.platel@adaltys.com (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

E109 - CHRISTELLE GOGIN

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 13:03:14

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Consultation du projet de plui creonnais

Contribution :

Bonjour,Residant sur la commune de Sadirac, j aurais souhaité pouvoir consulter le projet de plui sur la communaute de communes du creonnais.Est il possible d avoir un acces à distance ou le dossier n est il que consultable aux differentes mairies?Dans l'attente de vous lireCordialementC.Gogin

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : christelle.gogin@gmail.com (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R110 - CADILLON Jean-Paul

Anonymat : oui

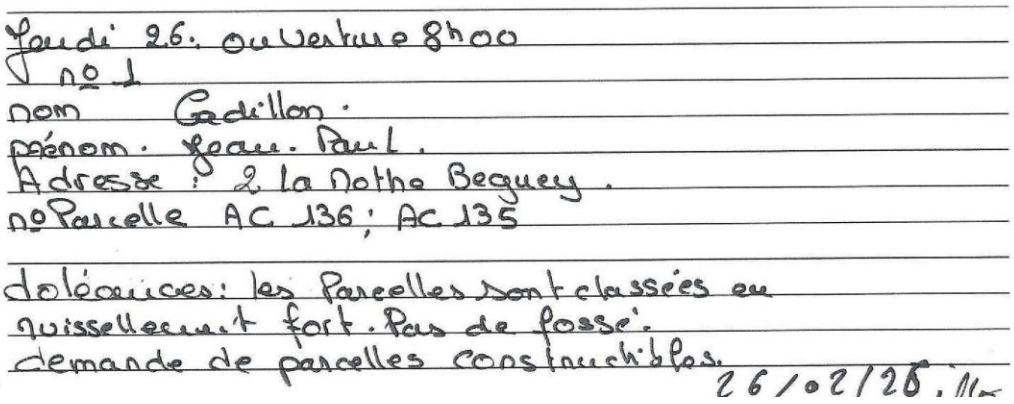
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


Jeudi 26. ouverture 8h00
n° 1
nom Gadillon.
prénom. Jean. Paul.
Adresse : 2 la Nothe Begney.
n° Parcelle AC 136 ; AC 135

doléances: les Parcelles sont classées en ruissellement fort. Pas de fossé.
demande de parcelles constructibles.
26/02/26. 11h

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R111 - COUTURIER

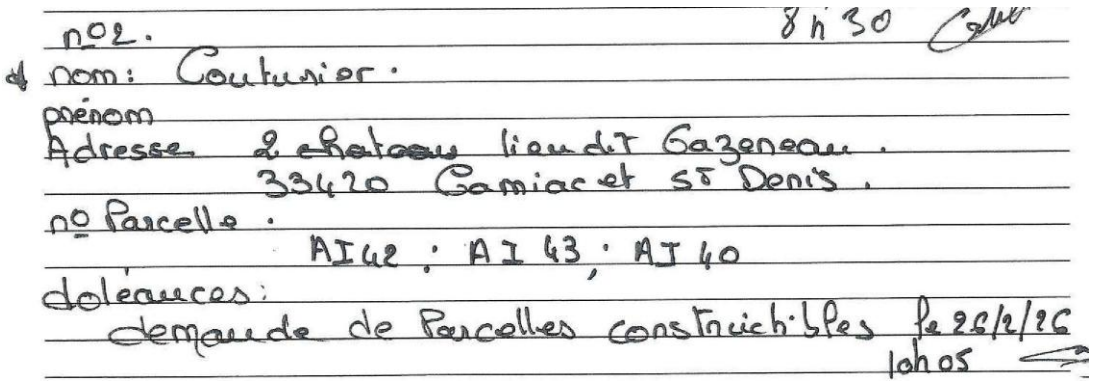
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


n°2. 8h30
nom: Couturier.
prénom
Adresse 2 chateau lieu dit Gazeneau.
33420 Camiac et St Denis.
n° Parcelle.
AI 42 ; AI 43 ; AI 40
doléances:
demande de Parcelles constructibles fe 26/2/26
10h05

Objet : Avis papier

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R112 - FAURE André

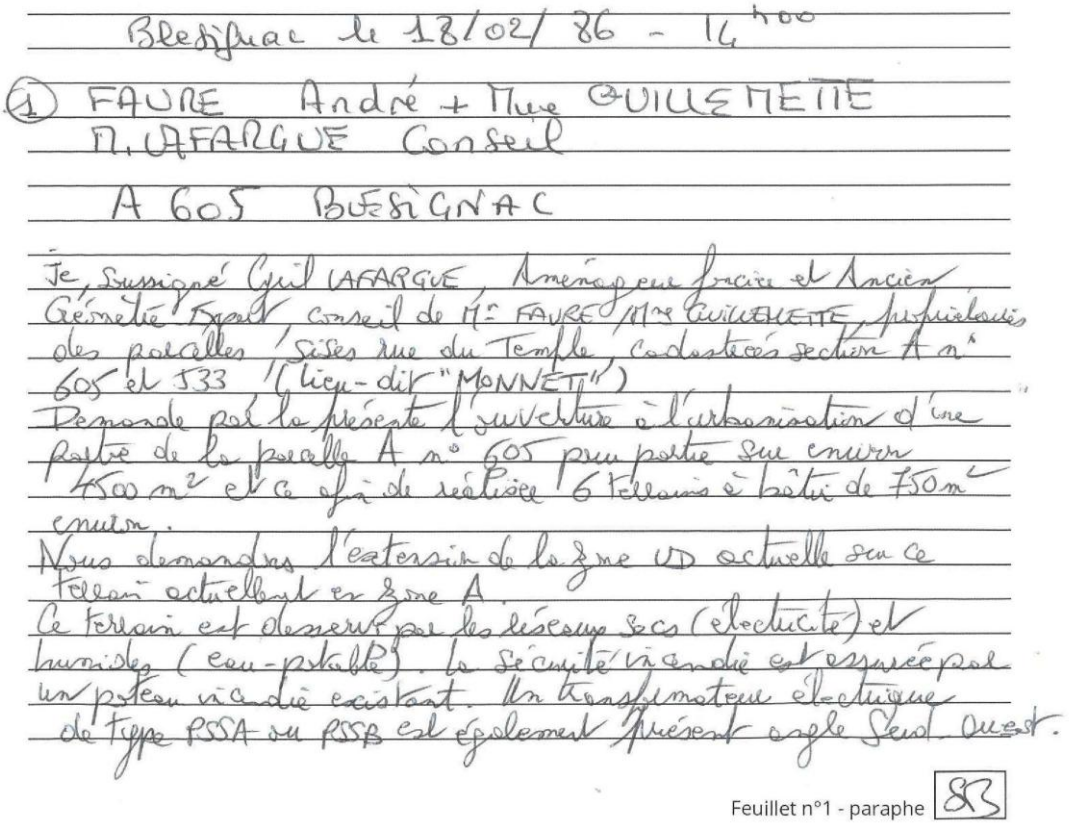
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Bleignac le 18/02/26 - 16h00

(1) FAURE André + Mme GUILLEMETTE
M. LAFARGUE Conseil

A 605 BLEIGNAC

Je, Soussigné Cyril LAFARGUE, Aménageur foncier et Ancien Géomètre-Expert, conseil de Mr FAURE / Mme GUILLEMETTE, propriétaires des parcelles / Sises rue du Temple, Cadastrées section A n° 605 et 733 (Lieu-dit "MONNET")
Demande par la présente l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle A n° 605 pour partie sur environ 4500 m² et ce afin de réaliser 6 terrains à bâtir de 750m² environ.
Nous demandons l'extension de la Zone UD actuelle sur ce Terrain actuellement en Zone A.
Ce terrain est desservi par les réseaux secs (électricité) et humides (eau-potable). La sécurité incendie est assurée par un poteau incendie existant. Un transformateur électrique de type PSSA ou PSSB est également présent angle Sud-Ouest.

Feuillet n°1 - paraphe 85

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire enquêteur.

Cette extension demandée de la zone UD nous paraît être cohérente car en continuité du tissu urbain existant. Cependant une bande de dessin peut également être envisagée au profit du domaine public pour élargissement de la rue du temple, et régularisation du transformateur EDF existant.
Les accès des 6 terrains à bâtir (selon le plan parcellaire et de division joint) pourront être regroupés 2 par 2 pour sécuriser l'accès des lots.

Dossier 1 page

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R113 - MAURICE Bernard

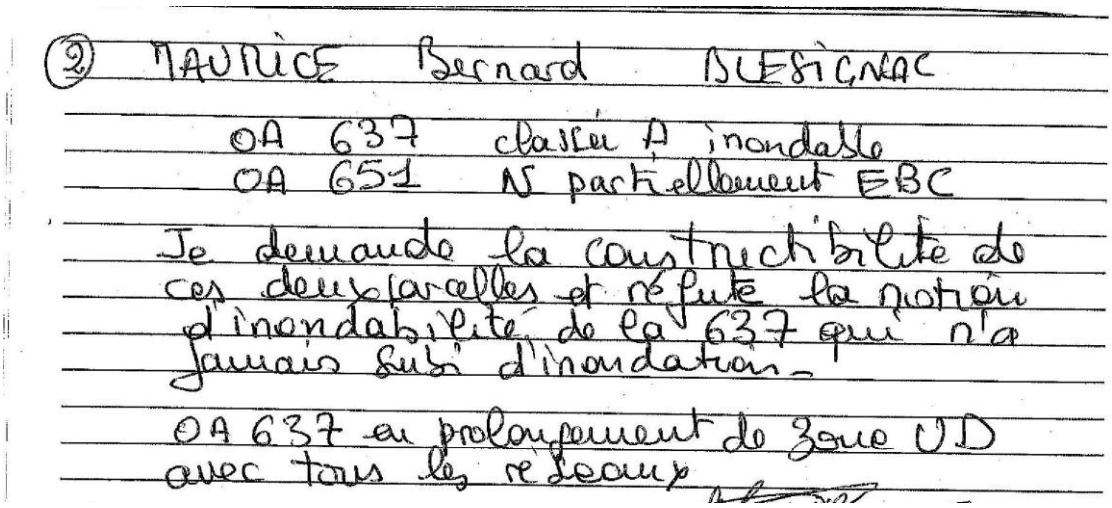
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


② MAURICE Bernard BLESIGNAC

OA 637 classée A inondable
OA 651 N partiellement EBC

Je demande la constructibilité de ces deux parcelles et réfute la notion d'inondabilité de la 637 qui n'a jamais subi d'inondation.

OA 637 en prolongement de zone UD avec tous les réseaux

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@114 - LAFARGE Jacques

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 14:21:41

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Objet : Demande de modification du zonage d'un terrain agricole attenant à la zone artisanale

Contribution :

Madame, Monsieur ,Je soussigné(e) LAFARGE Jacques, LAFARGE , propriétaire des parcelles situéesRIBOUTET 33670 CREON, cadastrées section 000 AE 196 RT 000 AE 77 actuellement classées en zone agricole (zone A) au Plan Local d'Urbanisme, sollicite par la présente une modification de leur zonage.Ces parcelles sont directement attenantes à la zone artisanale existante, laquelle arrive aujourd'hui à saturation et manque de surfaces disponibles pour répondre aux besoins des entreprises locales et aux nouvelles implantations.Le reclassement de ces parcelles permettrait d'assurer une continuité naturelle et cohérente de la zone déjà existante, qui manque de place aujourd'hui, tout en évitant un étalement dispersé de l'urbanisation. Il s'agirait d'une extension logique, maîtrisée et adaptée aux besoins économiques actuels de la commune.Par ailleurs, ces parcelles sont déjà desservies par les réseaux existants, notamment le tout-à-l'égout, l'électricité ainsi que les autres infrastructures nécessaires. Cette situation facilite leur intégration et limite les coûts d'aménagement, rendant le projet d'autant plus pertinent et réaliste.Ce reclassement contribuerait ainsi au dynamisme économique local, au maintien et à la création d'emplois, et à une utilisation cohérente du foncier situé en continuité immédiate d'un secteur déjà urbanisé.Au regard de ces éléments, je vous serais reconnaissant(e) d'étudier cette demande dans le cadre de la prochaine modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.Je reste à votre disposition pour tout échange ou présentation détaillée du projet.Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur , l'expression de mes salutations distinguées.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : InformationsParcelles (2).pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : CREON (33).

Références de la parcelle 000 AE 77	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 AE 77**
Contenance cadastrale	**10 215 mètres carrés**
Adresse	**RIBOUTET** **33670 CREON**

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Informations sur la feuille éditée par internet le 03/03/2026(fuseau horaire de Paris)

Document : InformationsParcelles (1).pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : CREON (33).

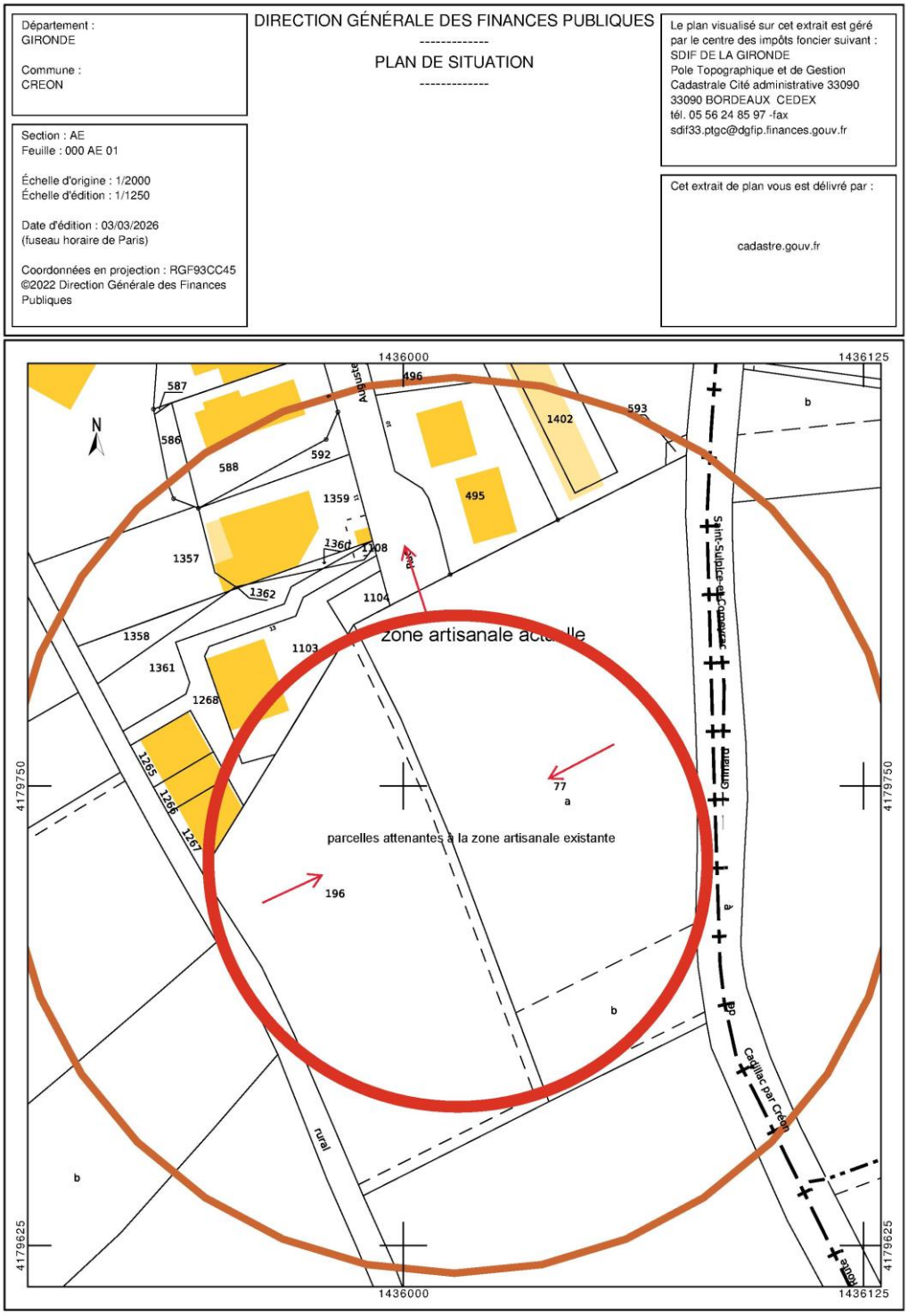
Références de la parcelle 000 AE 196	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 AE 196**
Contenance cadastrale	**7 293 mètres carrés**
Adresse	**RIBOUTET** **33670 CREON**

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Informations sur la feuille éditée par internet le 03/03/2026(fuseau horaire de Paris)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Adresse : 17 Route de Grimard

Ville : Créon

Adresse email : nathaliercl@hotmail.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R115 - MARTIN Jean-Marc

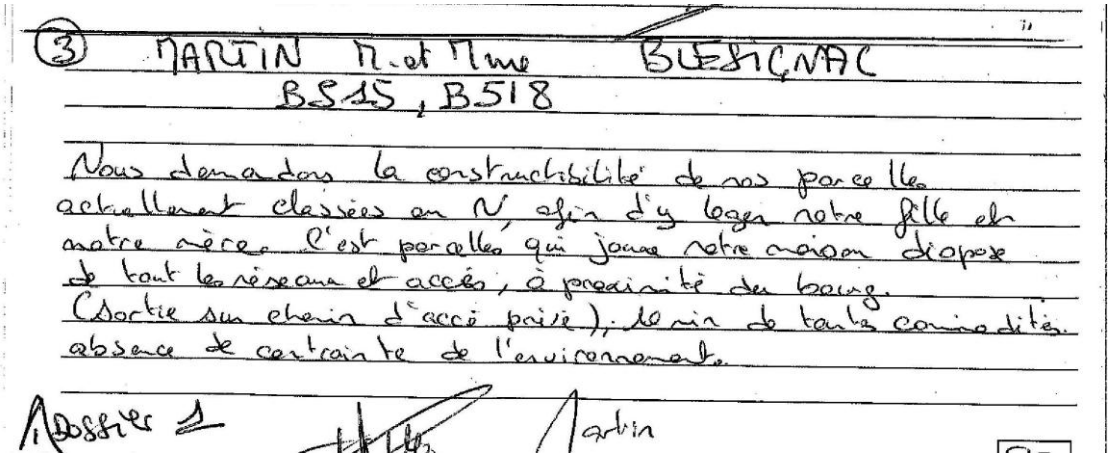
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



(3) MARTIN M. et Mme BUESCNAC
B515, B518

Nous demandons la constructibilité de nos parcelles actuellement classées en N, afin d'y loger notre fille et notre mère. C'est parcelles qui jouxte notre maison disposent de tout les réseaux et accès, à proximité des bourg. (Sortie sur chemin d'accès privé), le lieu de toutes commodités. absence de contrainte de l'environnement.

Dossier 1 Martin

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

MARTIN 1/1 ANNEXE 2 demande 3

Mr et Mme MARTIN Jean MARC

3, Route de TARGON
33670 BLESIGNAC
06.63.65.15.50
Corinnemartin9333@gmail.com

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Créonnais

39, Boulevard Victor HUGO
33670 CREON

Objet : Demande d'intégration de terrains en zone constructible dans le cadre de la révision du PLUI

Blésignac,
Le 18 février 2026

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement en cours, nous nous permettons de vous adresser la présente demande concernant des terrains nous appartenant.

Ces parcelles cadastrées 515 et 518, sont actuellement classées en zone N, elles présentent pourtant, selon nous, un potentiel pouvant accueillir de nouvelles constructions, et ce, pour plusieurs raisons :

- Proximité immédiate du centre-bourg, (arrêt de bus...).
- A 10 mn, toutes commodités, (commerces, crèches, école primaire, collège, lycée...).
- Accès existant aux réseaux : eau potable, électricité.
- Continuité urbaine avec le tissu bâti environnant.
- Absence de contraintes environnementales majeures connues.

Au regard des objectifs de développement équilibré du territoire, de lutte contre l'étalement urbain et de renforcement de l'attractivité résidentielle, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles permettrait d'accompagner les besoins en logements tout en s'inscrivant dans une logique de densification maîtrisée.

Aussi, nous sollicitons l'examen attentif de notre demande et l'inscription de ces terrains en zone constructible lors de la révision du PLUI.

Nous restons à votre disposition afin d'exposer plus en détail l'intérêt de cette proposition. Pour cela nous souhaiterions un rendez-vous avec vos services.

Dans cette attente, restant à votre nous disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Martin

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R116 - MAIGNE Jean-Louis

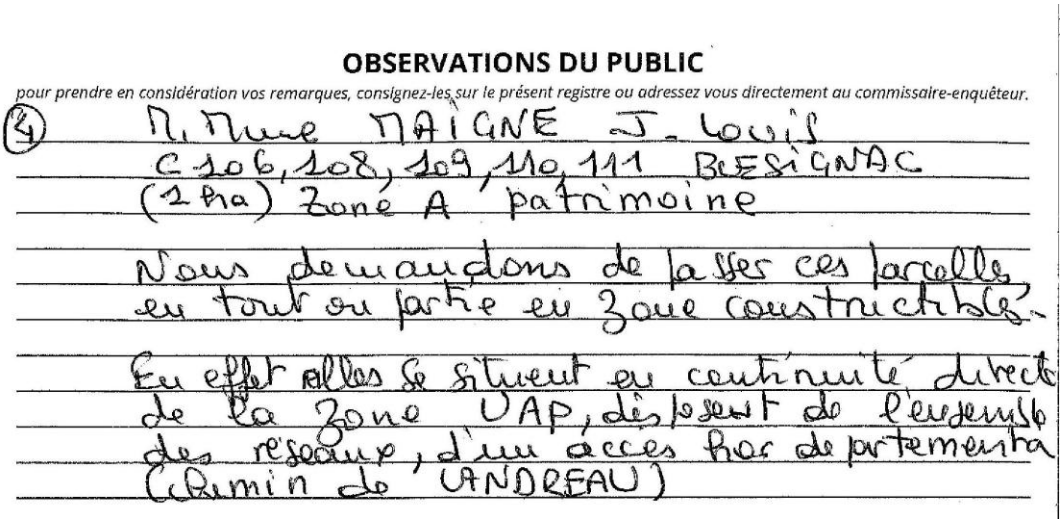
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

(4) Mme MAIGNE J-Louis
C 106, 108, 109, 110, 111 BESIGNAC
(1 ha) Zone A patrimoine

Nous demandons de passer ces parcelles en tout ou partie en Zone constructible.

En effet elles se situent en continuité directe de la Zone UAP, disposent de l'ensemble des réseaux, d'un accès hors de patrimonia (Chemin de ANDREAU)

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R117 - CATARD Liliane

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

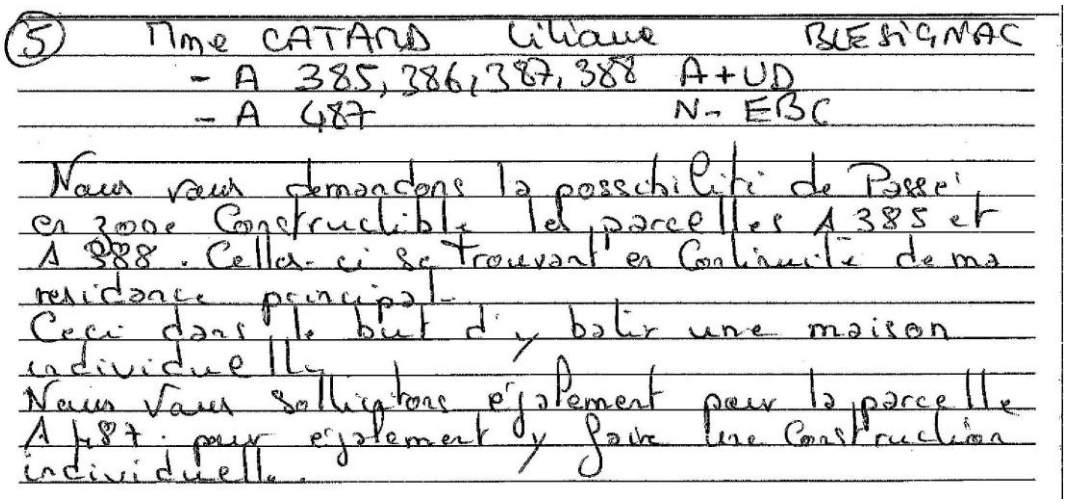
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


(5) Mme CATARD Liliane BLESIGNAC
- A 385, 386, 387, 388 A+UD
- A 487 N- EBC

Nous vous demandons la possibilité de passer en zone Constructible les parcelles A 385 et A 388. Celle-ci se trouvant en Continuité de ma résidence principal.
Ceci dans le but d'y bâtir une maison individuelle.
Nous vous sollicitons également pour la parcelle A 487 pour également y faire une Construction individuelle.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R118 - FOURNIER Lucas

Anonymat : oui

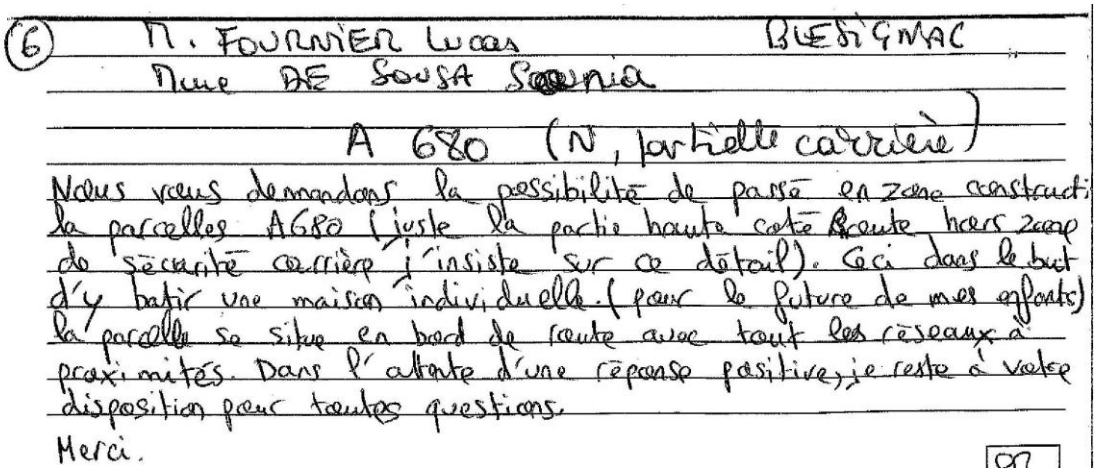
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 18/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



(6) M. FOURNIER Lucas BLEIGNAC
Mme DE SOUSA Sandra

A 680 (N, partielle carrière)

Nous vous demandons la possibilité de passé en zone constructi la parcelles A680 (juste la partie haute coté Route hors zone de sécurité carrière j'insiste sur ce détail). Ceci dans le but d'y batir une maison individuelle. (pour le future de mes enfants) la parcelle se situe en bord de route avec tout les réseaux à proximités. Dans l'attente d'une réponse positive, je reste à votre disposition pour toutes questions.

Merci.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R119 - THILLET Annick

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

(7)

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

BLÉSIGNAC le 19/02/2026 de 9H à 17H30 (1 demande)

Mme Annick THILLET

Avec mon mari et mes enfants, nous sommes propriétaires de diverses parcelles de vigne au sein du GFA DURANDET

Après l'arrêt d'activité de la SCEA Clotteau la Lezardière qui exploitait les terres, nous demandons que certaines parcelles soient désormais classées en zone Constructible

Cela concerne les parcelles suivantes :

- lieudit LANDRAU

parcelles n° B 455-456-457 et 458 pour une contenance de 0ha 31a 05ca

et partie de la parcelle B 477 pour une contenance de 0ha 41a 79ca

Ces parcelles ont un accès par un chemin rural revêtu et bénéficient de la proximité des réseaux eau et électricité

- Chemin de la Salle

lieudit la Grande Pièce

Parcelles n° A 358 et A 359 pour une contenance de 0ha 19a 40ca

Parcelles n° A 606 et A 362 pour une contenance de 1ha 02a

Ces parcelles ont un accès par une route revêtue et bénéficient de la proximité des réseaux eau et électricité

Dans l'attente d'une réponse favorable

Bien Cordialement

Feuillet n°4 - paraphe 85

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R120 - CHOISY Pierre

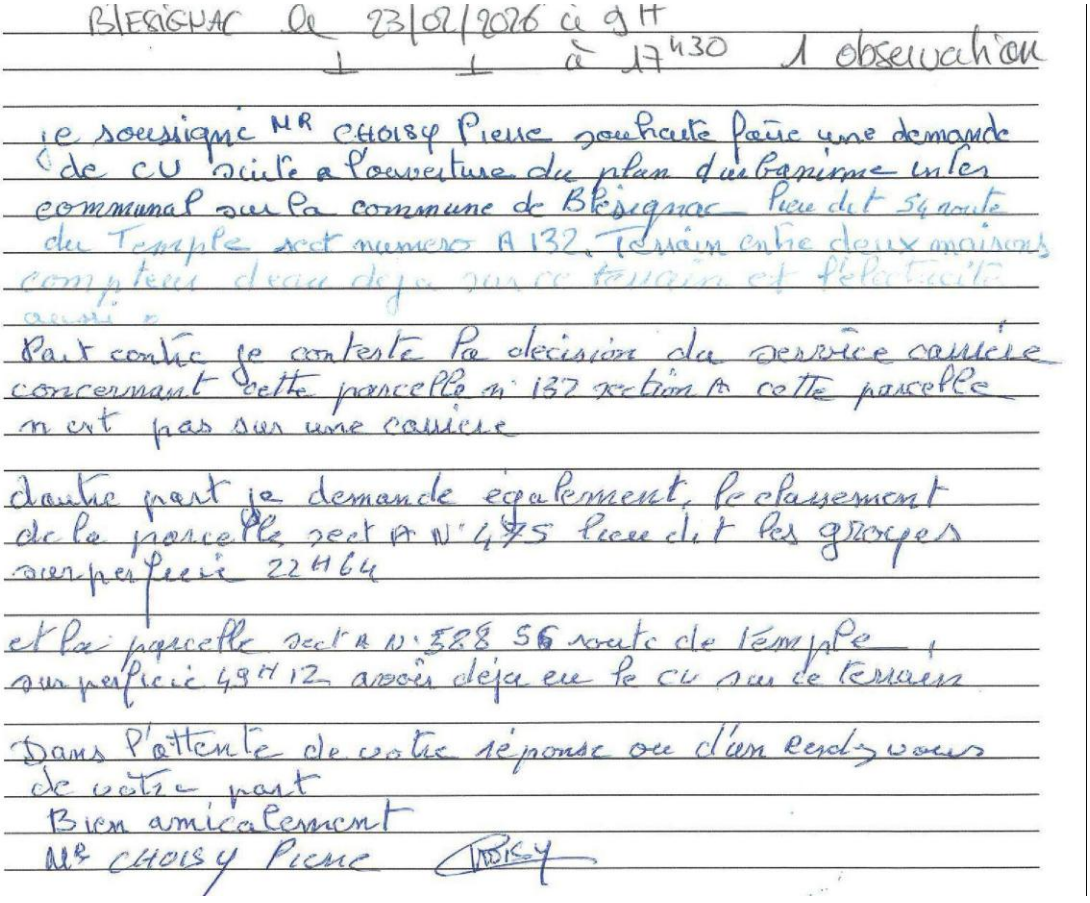
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 23/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



BLESIGNAC le 23/02/2026 à 9 H
à 17 H 30 1 observation

je soussigné MR CHOISY Pierre souhaite faire une demande de CU suite à l'ouverture du plan d'urbanisme intercommunal sur la commune de Blésignac lieu dit 54 route du Temple sect numéro A 132 Terrain entre deux maisons comptent deux déjà sur ce terrain et électricité

Part contre je conteste la décision du service carrière concernant cette parcelle n° 132 section A cette parcelle n'est pas sur une carrière

Autre part je demande également le classement de la parcelle sect A N° 475 lieu dit les groupes superficie 22 H 64

et la parcelle sect A N° 328 56 route de Temple, superficie 49 H 12 avoir déjà eu le CU sur ce terrain

Dans l'attente de votre réponse ou d'un rendez-vous de votre part
Bien amicalement
MR CHOISY Pierre

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C121 - LABASTE Michel

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 01/03/2026 à 15:46:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Madame LABASTE Michèle
24 rue de l'Abbaye 33670
La SAUVE Majeure.

Communauté de Communes du Créonnais
01 MARS 2026
Courrier reçu le

58

A l'attention de Madame BAZALGETTE-MOIROT, présidente de la commission d'enquête publique du plan local d'urbanisme intercommunal.
Communauté de communes du Créonnais, 39 boulevard Victor Hugo 333670 Créon.

Objet : Demande de rectification de la limite de zonage.

Madame la présidente,
Je vous serai reconnaissante de bien vouloir étudier, les remarques relatives au plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'enquête publique suivantes, arrêté par le conseil communautaire de la communauté de communes du créonnais le 21 octobre 2025.

Première réclamation :

La parcelle AN-228 constituant ma propriété de résidence, sise au 24 rue de l'Abbaye 33670 La SAUVE Majeure, a été amputée arbitrairement dans la zone UB du PLUI, d'une part de sa surface urbanisable sur sa limite Est, le trait de délimitation de la zone UB et de la zone A ne respecte pas la limite parcellaire actuelle. La perte de terrain urbanisable est d'environ 650 m² ou 23% de la superficie totale. Il s'agit là d'une énorme pénalisation de mes droits acquis.

Deuxième réclamation :

Compte tenue du fait du classement en zone UB (bâti relativement dense de faubourgs pour zone urbanisée détenant les équipements publics), de la parcelle AN-228,et et relativement aux bâtis, dans cette même zone, se tenant face à cette parcelle de l'autre côté de la route départementale 239 ;

Je sollicite un examen de la situation à l'égard de la parcelle AN-229 étant dans la continuité de la parcelle AN-228. Cette parcelle actuellement inexploitée ne donnant pas d'accès direct sur la route départementale 239, ne nécessitant donc pas de sortie spécifique, puisque jonchant directement la voie communale dite route de Bonneau, et desservie donc par cette dernière. Les

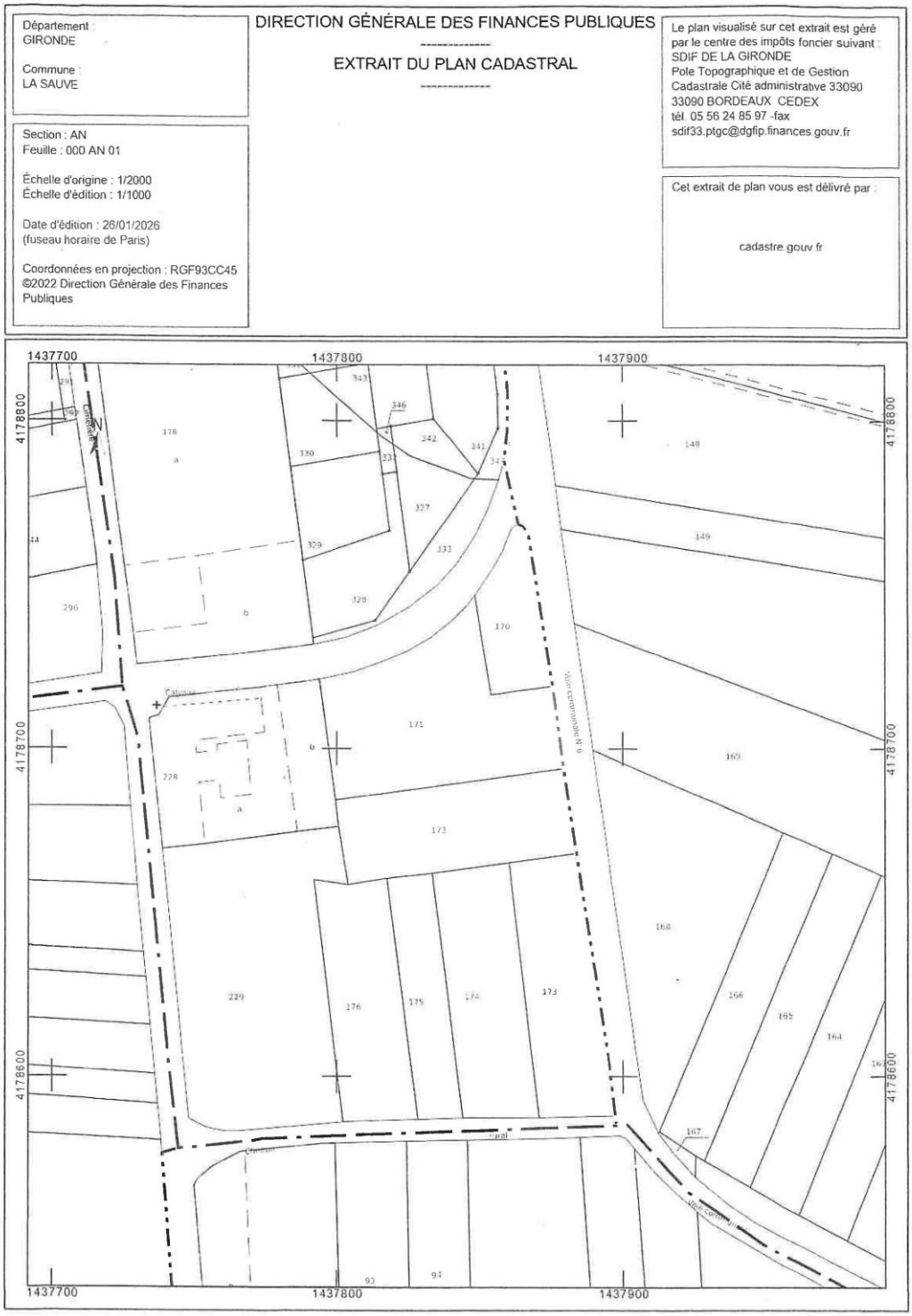
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

réseaux publics se trouvant à proximité immédiate, et la parcelle n'ayant pas de vue directe sur l'Abbaye ainsi son classement en zone UB ne poserait aucune difficulté qui puisse être de compatibilité au regard du règlement des architectes des bâtiments de France.

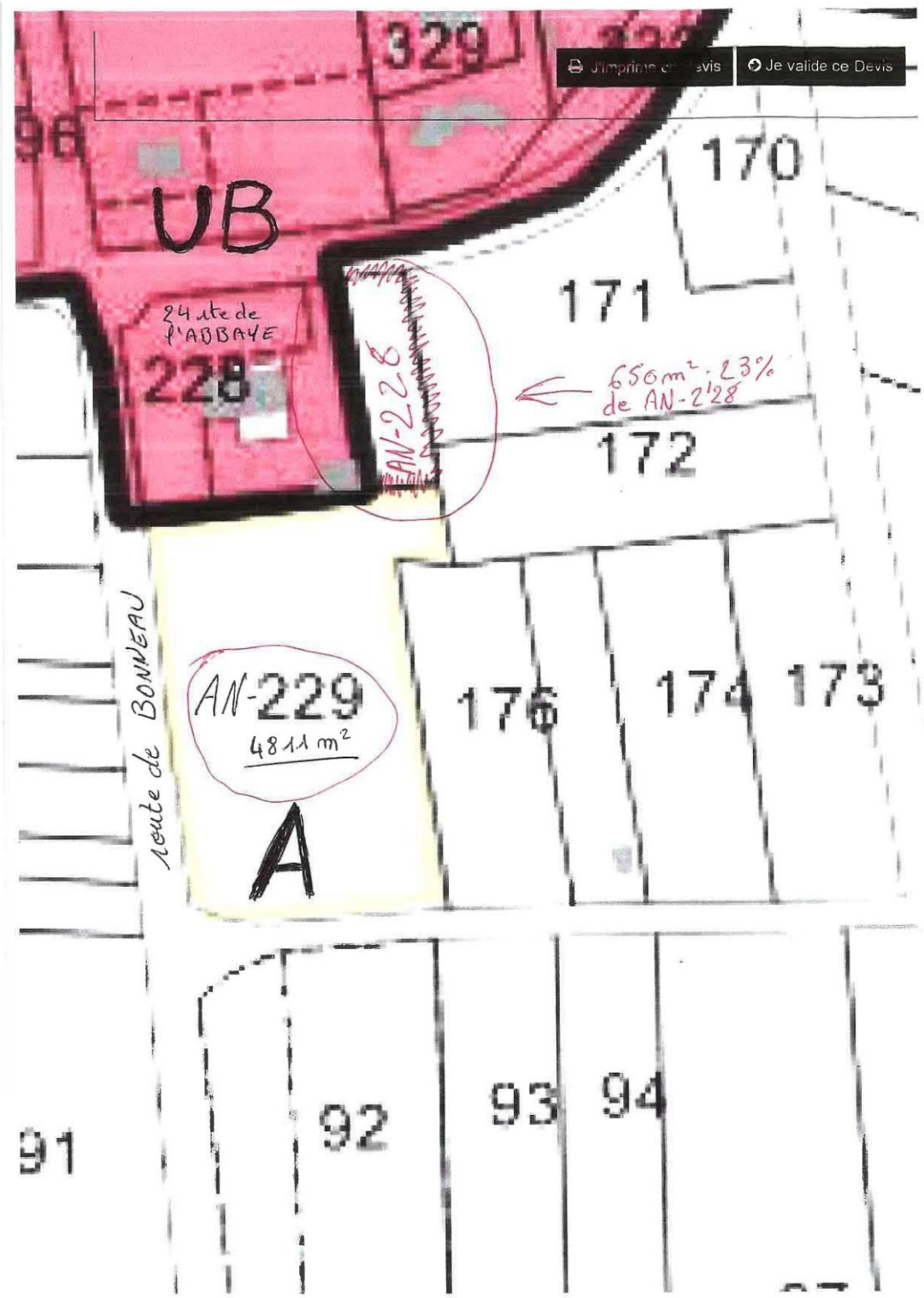
Je réclame donc ici, le passage de la parcelle AN-229 en zone UB prolongeant donc la parcelle AN-228 qui est mienne.

Madame BAZALGETTE-MOIROT, je vous prie de croire en l'expression de mes sincères salutations.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@122 - BESSE NATHALIE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 16:31:57

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :CONTRIBUTION - INDIVISION DE MR BESSE ROBERT - COMMUNE DE LOUPES

Contribution :

FICHIER EN PIECES JOINTES

Pièce(s) jointe(s) :

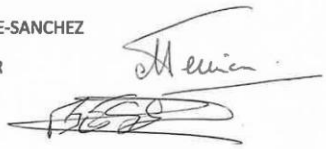
Document : SIGNATURES ENQUETE PUBLIQUE PAGE 2.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Nous espérons que nos remarques retiendront toute votre attention.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur nos respectueuses salutations.

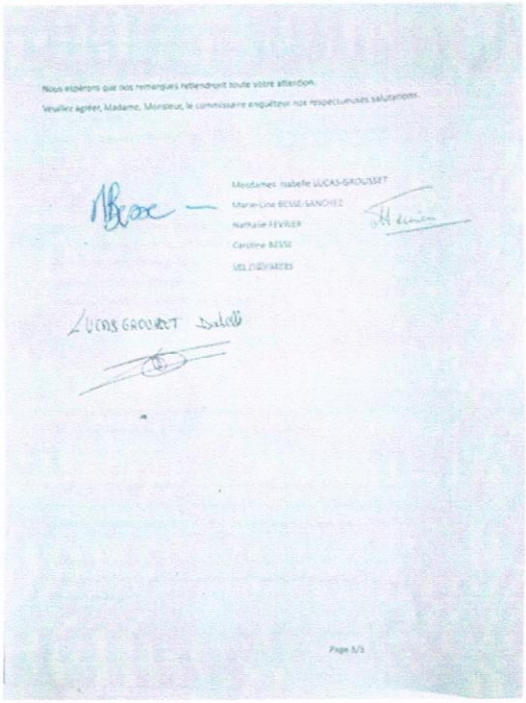
Mesdames Isabelle LUCAS-GROUSSET
Marie-Line BESSE-SANCHEZ
Nathalie FEVRIER
Caroline BESSE
Les indivisaires



Page 3/3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

BESSE Maryline



Nous espérons que nos remarques retiendront toute votre attention.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur nos respectueuses salutations.

Mesdames Isabelle LUCAS-GROUSSET
Marie-Line BESSE-SANCHEZ
Nathalie FEVRIER
Caroline BESSE

LUCAS GROUSSET

Page 3/3

Document : Contribution enquete publique - demande INDIVISION de MR BESSE 01 03 26.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mesdames Isabelle LUCAS-GROUSSET

Marie-Line BESSE-SANCHEZ

Nathalie FEVRIER

Caroline BESSE

Tél : 06.20.38.08.25

Courriel : nathalie.fevrier.33@gmail.com

A l'attention de Madame, Monsieur,
Commissaire enquêteur

Le 1er Mars 2026

Objet : Contribution à l'enquête publique concernant le Projet de révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Créonnais

Mairie de LOUPES – 19 Route de Créon

Référence : Parcelle 3 bois de Lauresse – 33370 LOUPES

Cadastre Section C N° 557 et terrain en zone Agricole + N° 542

Madame, Monsieur,

Suite à l'analyse du projet du PLUI de la Communauté de Communes du Créonnais concernant la commune de LOUPES, nous vous faisons part de notre requête suivante :

Suite au décès de notre père et de l'indivision successorale dans laquelle nous nous trouvons nous les quatre héritières de notre père, nous souhaitons que la zone agricole A jouxtant la parcelle référencée au cadastre section C N° 557 et N° 542 soit requalifiées en zone constructible.

En effet, cette parcelle C° N° 557 et la parcelle N° 542 pourraient s'inscrire dans une zone constructible UD, sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

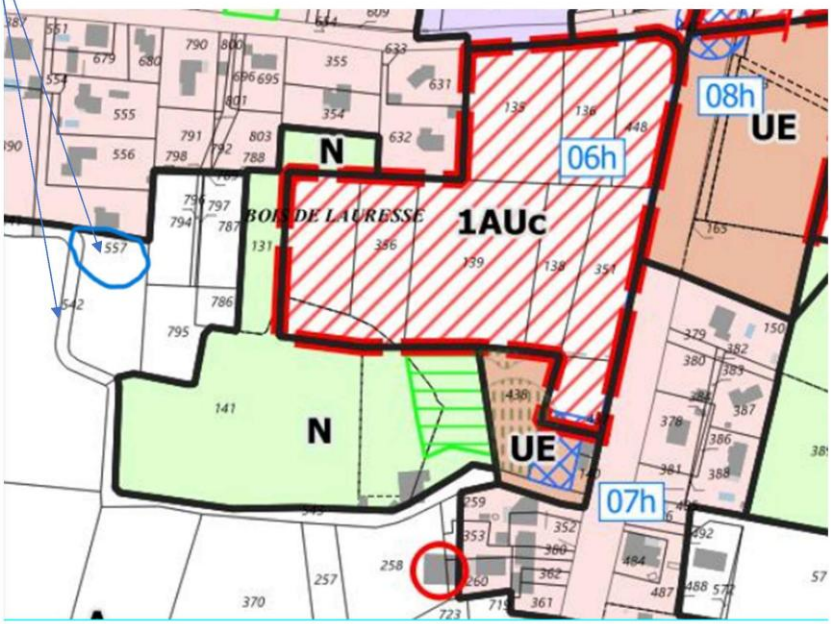
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Nous avons remarqué qu'une zone 1 A U c, est nouvellement prévue dans une limite très proche de nos parcelles C N°557 et N° 542.

La partie de l'OAP à l'ouest de la route départementale prévoit la réalisation d'un programme d'habitations et de commerces sur une superficie de 3 hectares environ.

Nous pourrions ainsi participer à l'effort de logements en faveur du développement économique de La commune de LOUPES.

Parcelles – 3 bois de Lauresse – Cadastre Section C N° 557 et N° 542



Adresse : 270 Chemin du Cam Néou

Ville : Sanguinet

Adresse email : nathalie.fevrier.33@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@123 - FONTELAS Davy

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 18:45:21

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande pour figurer dans le 1.6 Reccueil des constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L151-11

Contribution :

Bonjour,Après discussion avec le commissaire enquèteur, nous déposons ici une demande pour figurer dans le document 1.6 du PLUi "Reccueil des constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme".En effet, nous souhaiterions, afin de préserver les surfaces paysagères existantes, et afin de conserver le patrimoine bâti existant, pouvoir faire un changement de destination sur les constructions existante (et ainsi augmenter la surface habitable).En espérant une suite favorable afin d'agrandir notre famille,Très bonne journée,Commune de La SauveParcelles concernées : Secteur AB ; Parcelles n°127, 128, 130, 178

Pièce(s) jointes(s) :

Document : PC 505 2500001-1-67dada030d0fa.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

MAIRIE DE
LA SAUVE

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCE PAR LE MAIRE au nom de la Commune

Demande déposée le 29/01/2025 **Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :** 29 JAN. 2025	
Par :	Monsieur FONTELAS Davy
Demeurant à :	291 route de Saint-Quentin de Baron 33670 LA SAUVE
Sur un terrain sis à :	**291 Route de Saint Quentin de Baron**
Nature des Travaux :	Extension d'une maison d'habitation existante en utilisant les constructions existantes (changement de destination) avec modification des façades, toiture et création d'ouvertures

N° PC0335052500001

Surface de plancher par changement de destination : 131 m²

Le Maire de LA SAUVE,

VU la demande de permis de construire présentée le 29/01/2025 par Monsieur FONTELAS Davy, demeurant 291 route de Saint-Quentin de Baron 33670 LA SAUVE,

VU l'objet de la demande :
- pour l'extension d'une maison d'habitation existante en utilisant les constructions existantes (changement de destination) avec modification des façades, toiture et création d'ouvertures;
- sur un terrain situé 291 Route de Saint Quentin de Baron;
- pour une surface de plancher créée de 131 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 21/01/2020, révisé et modifié en date du 21/02/2023,

Vu le permis de construire PC03350524X0006 pour le changement de destination de bâtiments agricoles (grange/étable) en habitation avec modification des façades et toiture, refusé en date du 07/05/2024,

Considérant que le projet concerne l'extension d'une habitation existante en utilisant les constructions existantes déclarées en destination et sous destinations « exploitation agricole », avec modification des façades, toiture et création d'ouvertures sur un terrain situé en zone A du PLUI,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L 151-11 du code l'urbanisme en zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) du plan local d'urbanisme, et hors STECAL, peuvent être autorisés les changements de destination des seuls bâtiments désignés par le plan de zonage.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Considérant qu'en application des dispositions de l'article A.1.1 du règlement du PLUI :
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (constructions nouvelles et extensions) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article A 1.2,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article A.1.2 du règlement du PLUI sont autorisées sous conditions :

- *Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve :*
  - *de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux ;*
  - *de bénéficier d'une défense incendie.*

  RAPPEL : l'accord conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers devra être obtenu pour le changementde destination (L. 151-11 CU).

Considérant que le bâtiment objet de la demande n'est pas repéré au plan de zonage du PLUI comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Considérant par conséquent que le projet ne rentre pas dans les occupations et utilisations du sols admises en zone A prévues par l'article A.1.2,

ARRETE

Article 1

Le présent Permis de Construire est REFUSE.

LA SAUVE, le 17 MAR. 2025

Le Maire, A Boizard

MAIRIE DE LA SAUVE
GIRONDE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

PC0335052500001

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

EXTENSION D'UNE HABITATION PRINCIPALE

M Davy FONTELAS, 291 route de Saint-Quentin de Baron 33670 LA SAUVE

PCMI 4. NOTICE ARCHITECTURALE
Janvier 2025

La propriété est constituée de plusieurs corps de bâtiments en taille de pierre ou moellons, abritant 1 logement principal et des bâtiments liés à l'usage agricole (garages et stockages).

1 - PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain d'assiette du projet se situe le long d'une route très "rurale", au sein d'une petit hameau, sur la commune de LA SAUVE (33).

Le terrain présente une emprise plutôt triangulaire (équilatéral) de 50m de côté environ.
.au Sud : la route de Saint-Quentin de Baron (accès à la parcelle)
.à l'Est et au Nord : des champs
.à l'Ouest : des parcelles de maisons d'habitation

Le terrain est aujourd'hui occupé par une maison d'habitation vétuste (résidence principale), avec des dépendances (garages et dépendances liées aux activités agricoles).
Le constat sur site montre un terrain relativement plat, sans variation significative d'altimétrie au vue de la longueur.

Coordonnées cadastrales :
*Section AB n°127, surface de 31 m²
*Section AB n°128, surface de 1 030 m²
*Section AB n°130, surface de 264 m²
*Section AB n°178, surface de 837 m²

2 - PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en l'extension d'une habitation principale existante (surface de plancher créée pour l'habitation dans les bâtiments existants à usages agricoles).
Le parti pris architectural est de conserver la volumétrie existante pour ne pas dénaturer le hameau actuel, ni créer de l'artificialisation des sols.

Les caractéristiques existantes sont les suivantes :
- Bâtiment en moellon d'un masse plutôt rectangulaire, et très long, posé en léger retrait de la route, ainsi que le long d'une maison mitoyenne sur le fond de parcelle
- Bâtiment créé en plusieurs tranches sur de nombreuses décennies, avec le premier bâtiment au milieu du bloc, et faisant 2 niveaux (zone de l'habitation existante)

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :
- Conservation de l'habitation existante pour une remise en état de salubrité
- Extension de l'habitation principale dans la partie avant du bâtiment, en remplacement de surfaces agricoles
- La volumétrie générale n'est pas modifiée, néanmoins, une partie de la toiture du bâtiment avant est supprimée (mauvais état) afin de créer une terrasse extérieure, tout en conservant l'aspect générale de l'ouvrage existant
- Quelques ouvertures sont créées afin d'apporter de la lumière au cœur du bâtiment
- Les matériaux existants sont conservés

2.1 - Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
Le terrain n'est pas modifié dans le cadre du projet.

Jean-Baptiste Coutanceau Architecte DPLG – ARCANE 14
50-52 Rue Eugène Le Roy – Appt 142 33800 Bordeaux
Jb.coutanceau@arcane14.archi / 06 32 90 89 32

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2.2 - Comment sont prévues l'implantation, l'organisation, la composition et les volumes des constructions nouvelles ?

Extension de la maison principale :
- La surface au sol de la maison existante est augmentée par la suppression de surface au sol dans la zone à usage agricole
- Les volumes des différents corps de bâtiments sont conservés
- La partie arrière et maison existante ne sont pas modifiés
- La toiture du bâtiment avant est supprimée (mauvais état) afin de créer une terrasse extérieure, tout en conservant l'aspect générale de l'ouvrage existant
- Quelques ouvertures sont créées afin d'apporter de la lumière au cœur du bâtiment

Implantation :
Le bâtiment reste à l'identique strictement de l'existant

Volumétrie :
La volumétrie reste identique à aujourd'hui

Equipements techniques
Aucun élément technique n'est prévu en façade.

2.3 - Comment sont traitées les constructions, clôtures, végétation, situées en limite de terrain ?
Aucune modification dans le cadre du projet.

2.4 - Quels sont les matériaux et couleurs des constructions ?
La partie de l'extension est remise en état en réutilisant les codes de l'architecture existante pour une parfaite continuité :
-les façades seront en enduit ton pierre (chaux St Astier)
-la toiture sera en tuile canal ton terre cuite
-les menuiseries neuves seront en PVC blanc avec volet bois ton gris clair, et volets roulants encastrés et cachés ton gris clair

2.5 - Comment sont traités les espaces libres ?
Aucune modification dans le cadre du projet.

2.6 - Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain ?
Aucune modification dans le cadre du projet.

3 - DIVERS :

3.1 - Réseaux :
Aucune modification dans le cadre du projet.

3.2 - Stationnement :
Aucune modification dans le cadre du projet, le terrain permet un stationnement de nombreux véhicules.

4 - CONFORMITE A LA RT 2012 :

Conformément à la réglementation, la RT2012 sera respectée pour l'agrandissement et se fera en élément par élément car la surface créée est inférieure à 150m² et à 30% de l'existant.

Jean-Baptiste Coutanceau Architecte DPLG – ARCANE 14
50-52 Rue Eugène Le Roy – Appt 142 33800 Bordeaux
Jb.coutanceau@arcane14.archi / 06 32 90 89 32

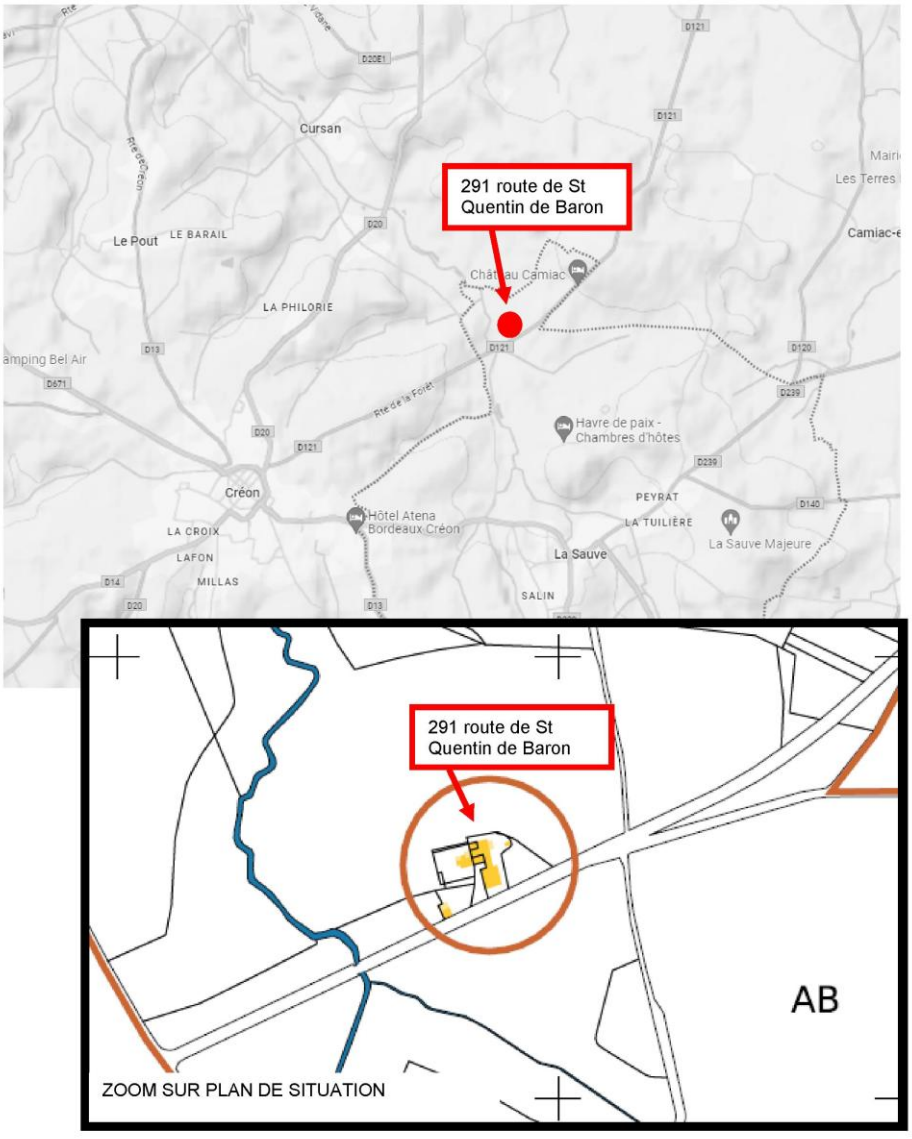
Document : PCMI 1-Plan de situation.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

EXTENSION D'UNE HABITATION PRINCIPALE

M Davy FONTELAS, 291 route de Saint-Quentin de Baron 33670 LA SAUVE

PCMI 1. PLAN DE SITUATION
Janvier 2025



Jean-Baptiste Coutanceau Architecte DPLG – ARCANE 14
50-52 Rue Eugène Le Roy – Appt 142 33800 Bordeaux
Jb.coutanceau@arcane14.archi / 06 32 90 89 32

1/1

Adresse : 291 Route de Saint Quentin du Baron

Ville : La Sauve

Adresse email : fontelas.construction@hotmail.com (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@124 - LAROCHE ERIC

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 19:06:43

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :revision plu

Contribution :

Bonjour, etant proprietaire d une maison sur un terrain de 1344m2 situe lot le pre de curton a la sauve, depuis 2002 , mon permis de construire m a ete attribue sans aucune difficulte ,je me suis garde une partie de mon terrain afin d en faire profiter l un de mes enfant pour y batir une maison a ma grande surprise quand je me suis renseigne apres des services du plu on m a signifie que mon terrain est classe en zone inondable, sul le cadastre ma zone n apparait pas je ne comprends pas n ayant jamais ete informe avant. il est tres important que je sache pour la suite du projet a donner ;de plus je n ai jamais connu d innondation majeure ni de dommages , par fortes pluies les terrains sont simplement tres humides mais pas innondables cela n empeche pas la construction merci de votre retour cordialement

Pièce(s) jointes(s) :

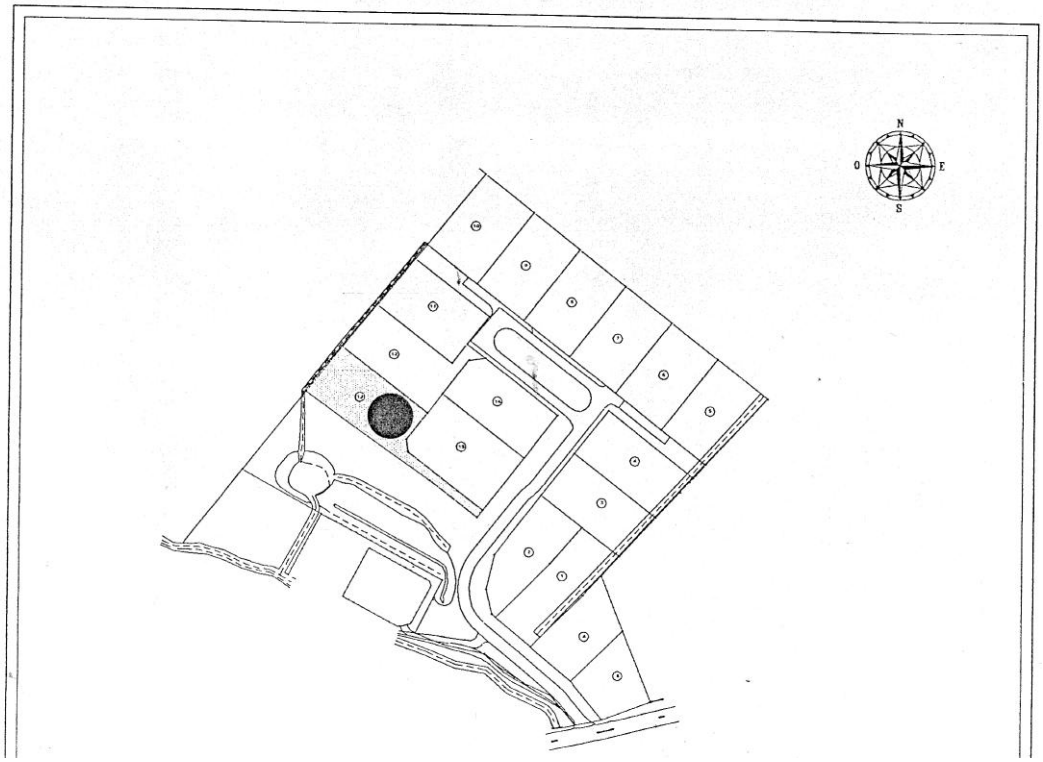
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

PLAN D'ENSEMBLE

Lieu-dit"CURTON-SUD"

LOT N°13

Cadastre section AD N°205



Ville : La Sauve

Adresse email : laroche.eric@live.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@125 - Baghi Romain

Organisme : particulier

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 19:29:59

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Soutien STECAL commune LE POUT

Contribution :

Bonjour,Nous nous sommes portés acquéreur d'un bien sur la commune de Le Pout dont les vignes ont été abandonnées : Le chateau Barail Beaulieu. Nous souhaitons par ce message soutenir l'ajout d'un STECAL sur cette propriété agricole, ce qui nous permettrait de développer un projet à la fois familial et touristique (Salon de thé et gîte) tout en respectant le bâti ancien. Nous restons à votre disposition si vous avez besoin de plus d'informations.RespectueusementP & R

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Gamarde-les-Bains

Adresse email : romain.baghi@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@126 - BERTHE Julien

Organisme : Hôtel ATENA Créon

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 19:33:50

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

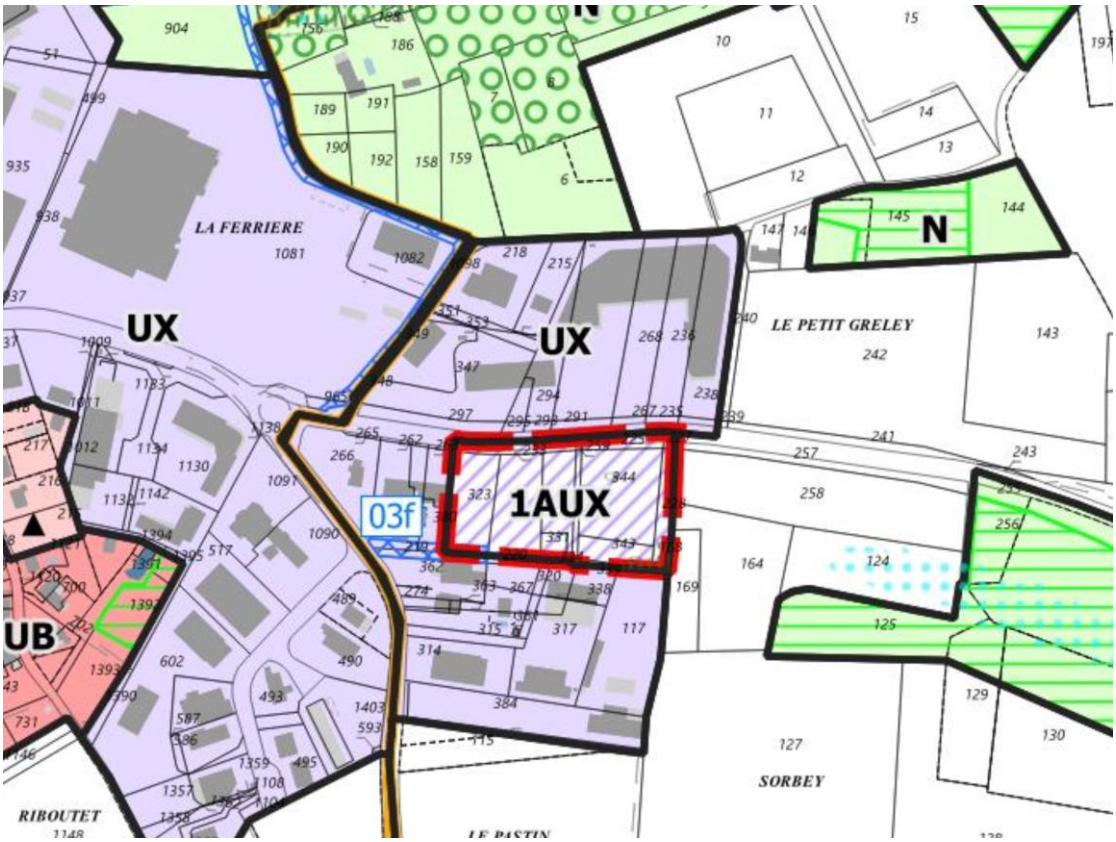
Etat : Observation publiée

Objet : Observations relatives au zonage 1AUX â?" 03F et à l'équilibre économique de l'hôtellerie locale

Contribution :

Je souhaite formuler deux observations concernant le projet de PLUi.1. Secteur 1AUX – zone 03F (face à l'Hôtel ATENA Créon)Je suis propriétaire du foncier n°1090 correspondant à l'hôtel, qui comprend le parking principal, indispensable au fonctionnement de l'établissement.J'ai bien compris qu'aucune réserve n'est prévue sur ce terrain, contrairement à la situation antérieure. J'en prend acte.Je reste toutefois vigilants concernant la nouvelle desserte de la zone 1AUX – zone 03F, car toute contrainte ou impact sur ce foncier fragiliserait fortement l'activité.2. Équilibre de l'offre hôtelière sur le territoireLe marché local connaît une forte baisse de fréquentation et une pression concurrentielle importante, notamment liée aux meublés de tourisme. Il est aujourd'hui saturé. L'implantation d'un nouvel hôtel ou hébergement marchand sur le périmètre de la CDC du Créonnais entraînerait mécaniquement la disparition d'un acteur existant. Je demande donc que le PLUi interdise toute nouvelle création d'hébergement hôtelier afin de préserver l'équilibre économique local.Nous réinvestissons 300 000 € cette année dans l'établissement et l'emploi local.Ces observations sont formulées dans un esprit constructif et avec confiance dans la responsabilité des élus.

Pièce(s) jointes(s) :



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse : 55 Avenue de l'Entre Deux Mers

Ville : Créon

Adresse email : julien@hotelatena.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@127 - Brion beatrice

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 20:20:57

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observation pour l'enquête publique â?" Bassin de rétention du lotissement de la prairie à Créon 33670 générant des inondations

Contribution :

Madame la Commissaire enquêteur,Je souhaite attirer votre attention sur un problème majeur lié au bassin de rétention du lotissement la Prairie, rue des chênes à Créon, situé à proximité de ma propriété, parcelle boisée parcelle AH374 375 376 24 25 29.Depuis plusieurs années, les eaux pluviales du bassin, qui aurait dû être raccordé au ruisseau conformément au permis d'aménager, se déversent directement sur mes parcelles. Cette situation provoque des débordements chaque hiver, constatés par huissier le 13 Février 2010.(pièce jointe). Les dommages incluent des chutes d'arbres, des déracinements, des zones de stagnation et une érosion importante du sol forestier et une destruction environnementale importante. Les inondations récurrentes ont fragilisé les arbres à proximité des habitations ce qui constitue également un risque réel pour la vie et les biens.J'ai précédemment saisi le tribunal, mais ma demande a été rejetée au motif que les bassins étaient privés. Cependant, lors de l'enquête publique actuelle, la commune considère ces mêmes bassins comme publics, ce qui révèle une contradiction dans la reconnaissance de la responsabilité des autorités.Cette incohérence, combinée à l'inaction de l'ASL et de la mairie, laisse le danger persister : inondations, déracinement d'arbres et menace pour les maisons du lotissement, ainsi qu'un préjudice moral important.La Responsabilité de l'ASL la Prairie et le bassin BR 16 :Le bassin BR 16 étant encore géré par l'ASL du lotissement, cette dernière est responsable des dommages causés à des tiers par le fonctionnement ou le défaut d'entretien de l'ouvrage privé (articles 1240 et 1242 du Code civil). La non-conformité du bassin génère des fragilités importantes pour les arbres, avec des rejets d'eaux de piscine et de route non dépolluées.Un accord a été signé devant un conciliateur de justice afin de trouver une solution au problème d'inondation causé par le bassin de rétention et nommer un expert. À ce jour, malgré cet engagement formel, aucune mesure effective n'a été mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les conséquences sont donc :1.Aggravation de l'écoulement naturel :L'article 640 du Code civil interdit à un propriétaire d'aggraver l'écoulement naturel des eaux vers le fonds voisin. Le fonctionnement actuel du bassin constitue une aggravation artificielle, entraînant des inondations sur ma propriété.2.Non-conformité au permis d'aménager :Le bassin n'étant pas raccordé à l'exutoire prévu (cours d'eau), il n'est pas conforme aux prescriptions du permis d'aménager, ce qui pose un problème de sécurité hydraulique et de gestion des eaux pluviales.3.Recommandation antérieure du commissaire enquêteur :Lors de la précédente enquête publique relative au lotissement, le commissaire enquêteur avait explicitement demandé que les inondations causées par le bassin soient arrêtées. La persistance des débordements vers ma propriété depuis cette recommandation confirme que le bassin n'est toujours pas conforme et que des mesures correctives restent nécessaires.4.Risque pour le lotissement :Les déracinements d'arbres générés par le débordement du bassin mettent en péril les habitations du lotissement, créant un risque sérieux pour la sécurité des habitants et justifiant une intervention urgente.5.Atteinte à la qualité de vie et préjudice moralLa situation ne génère pas uniquement des dommages matériels et des risques pour les habitations : elle entraîne également une inquiétude permanente liée aux inondations répétées de ma forêt.Chaque épisode pluvieux devient source d'angoisse, tant en raison des débordements que des déracinements d'arbres qui en résultent. Cette forêt, autrefois espace naturel paisible et lieu de promenade et de loisir, est désormais devenue un terrain dégradé, instable et dangereux. L'impossibilité d'en faire un usage normal et serein, constitue un préjudice moral et environnemental réel qui doit être pris en compte dans l'appréciation globale de la situation.Je demande que l'enquête publique :1.Vérifie la conformité réelle du bassin de rétention au permis d'aménager initial.2.Analyse les causes des débordements récurrents.3.Étudie les conséquences environnementales et sécuritaires de ces écoulements.4.Préconise des mesures correctives permettant :ola suppression du déversement direct sur ma propriété,ola mise en conformité hydraulique de l'ouvrage,ola prévention de tout risque futur pour les habitations du lotissement.Je joins à cette observation :•le constat d'huissier documentant les inondations, avec photographies des débordements•l'expertise forestière décrivant une partie des dommages subis.•Les conclusions de la cour d'appel de Bordeaux et la copie de l'accord amiable avec le conciliateur de justice qui est resté sans effet.•La description des bassins « privés-publics », intitulés BR 16 ET BR17 dans le Plui en cours de validation.Cette situation, qui dure depuis plus de vingt ans, ne peut plus être considérée comme un simple désagrément ponctuel.Elle constitue un problème structurel, environnemental et sécuritaire qui nécessite une intervention effective.Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette observation.Veuillez agréer, Madame la Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.Brion Béatrice

Pièce(s) jointes(s) :

Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 1 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cour d'appel de BORDEAUX
Tribunal Judiciaire de BORDEAUX

Le Conciliateur de Justice
Jacques FRIOU
Cabane à Projets de Créon
Décret n°78-381 du 20 mars 1978 (modifié) relatif aux conciliateurs de justice
Numéro de dossier 18-20210210-113037-078317

CONSTAT D'ACCORD

Conciliation conventionnelle (ou extrajudiciaire)
Articles 750-1 , 1528 à 1531, 1536 à 1541 et 1565 à 1567 du code de procédure civile
Article 4 de la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016

ENTRE :
Madame BÉATRICE BRION
Demeurant : 1, Chemin du Mouquet, , , 33670, CREON, France
DEMANDEUR

ET :
La : ASL les HAMAUX DE LA PRAIRIE, siège social, 13, rue de Chênes, , 33670, CREON
Représentée par : MONSIEUR HAUDIN, son Président
DEFENDEUR

En présence de Jacques FRIOU conciliateur de justice dans le ressort du Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

Les parties décident de mettre fin à leur différend portant sur
Madame BRION Béatrice demeurant, 1, Chemin du Mouquet, 33670 CREON, possède une parcelle boisée au lieu-dit Millas Nord, sur la commune de CREON et cadastrée AH 29.
Cette parcelle reçevrait toute les eaux pluviales du bassin de rétention du lotissement " LE HAMEAU DE LA PRAIRIE" provoquant le dépérissement des arbres, de la végétation, le ravinement du sol et transformant cette parcelle en marécage en période de pluie
Madame BRION a assigné la mairie de CREON au Tribunal Administratif, mais la cour d'Appel de Bordeaux a renvoyé le dossier vers le Tribunal Civil en considérant que le litige était de l'ordre privé.
Madame Béatrice BRION avant procédure judiciaire civile, souhaite qu'une conciliation de justice soit organisée entre elle et le Président de L'ASL du lotissement LE HAMEAU DE LA PRAIRIE.

Elles déclarent qu'elles s'engagent à respecter les termes de l'accord suivant :
L'ASL"Les hameaux de la Prairie" va se rapprocher de la Mairie de Créon pour lui demander d'envisager de mandater un expert pour vérifier le fonctionnement des bassins de rétention.
La Mairie de Créon, au dire des défendeurs,serait prête à envisager les travaux nécessaires à l'amélioration de leur fonctionnement s'il s'avérait que l'expertise faisait ressortir un défaut de fonctionnement.
Monsieur ZABULON Alain, Maire adjoint de la Mairie de Créon et accompagnateur du Président de l'ASL "Les Hameaux de la Prairie", dès qu'il aura les rapports en possession de Madame BRION, va se renseigner auprès de la Mairie de Créon pour récupérer "le zonage pluvial".
Si ce document existe, Monsieur ZABULON communiquera une copie de ce dossier à Mme BRION.
Les deux parties sont d'accord pour traiter ce dossier à l'amiable.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

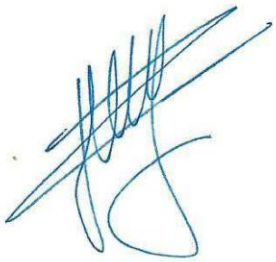
Après lecture de cet accord, les parties déclarent en approuver les termes, paraphent chaque page et le signent avec le conciliateur de justice.

Les parties déclarent avoir pris connaissance de l'article 1540 alinéa 2 du code de procédure civile qui dispose que « La rédaction d'un constat est requise lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit. » et de l'article 1541 du même code disposant que «La demande tendant à l'homologation de l'accord issu de la conciliation est présentée au juge par requête de l'ensemble des parties à la conciliation ou de l'une d'elles, avec l'accord exprès des autres.»

Cet accord est établi en 4 exemplaires originaux.
Un exemplaire est remis à chacune des parties, deux exemplaires sont conservés par le conciliateur de justice, l'un pour être déposé, sans délai, au greffe du tribunal compétent et l'autre aux fins de classement.

Fait à CREON le 08/03/2021

Signature Demandeur	Signature Défendeur	Signature du conciliateur
BÉATRICE BRION	ASL les HAMAUX DE LA PRAIRIE MONSIEUR HAUDIN	Jacques FRIOU



Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 3 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Dressé le Treize Février
Deux Mille Dix Vingt

A LA REQUETE DE

Madame BRION Béatrice demeurant 1 Chemin de Mouquet 33670 CREON.

LAQUELLE M'EXPOSE

- Qu'elle est propriétaire d'une forêt situé en aval de deux lotissements de aisons individuelles nommés « Lotissement La Garenne » et « Lotissement de la Prairie » sur la commune de CREON (33670).
- Qu'un contentieux administratif est en cours avec la Mairie de CREON.
- Qu'elle souhaite procéder à diverses constatations sur sa propriété.
- Qu'afin de sauvegarder ses intérêts, elle me requiert pour dresser toute constatation utile.

C'est pourquoi,

1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, **Laurent DUPONT**, Huissier de Justice Associé,

membre de la Société Civile Professionnelle *Frédéric CAMBRON, Pascal PESIN, Laurent DUPONT, Cécile LAGRIFOUL, Julie MEZY, Marion GOMEZ et Thierry HERVE,* titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de BORDEAUX (Gironde), domiciliée en ladite ville, 6, Quai des Chartrons, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTE CE JOUR

Rue des chênes à CREON, au niveau de l'entrée de la Forêt de la requérante,
A Neuf Heures,
Où là étant,

EN PRESENCE DE

La requérante.

J'AI VU, VERIFIE ET CONSTATE CE QUI SUIT

Nous nous rendons au niveau d'un bassin de récupération des eaux pluviales s'écoulant sur les deux lotissements précités et les différentes voieries publiques les desservant, situé sur la parcelle AH777.

Nous sommes juste en aval de ce bassin de rétention au niveau de la parcelle AH29.

2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Je constate d'ailleurs que cet écoulement se fait quasiment au point le plus bas du bassin de récupération.

La requérante me fait observer qu'il n'a aucune utilité en l'espèce et qu'elle a procédé à l'installation de ce batardeau afin de freiner l'écoulement de l'eau et éviter des dégradations trop importantes au niveau des sols de la forêt.

D'ailleurs, je constate un ravinement important visible à divers endroits à partir de cette zone et ce, sur une longueur d'environ 30 mètres.

4

Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 6 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

5

Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 7 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Je constate enfin que le bassin de récupération est vide d'eau actuellement.

La requérante me fait observer que le batardeau a pour fonction principale d'effectuer un drain régulier de manière à limiter les dégradations d'écoulements d'eau notamment pollués de manière inévitable.

Nous nous rendons vers le point le plus bas de la forêt, situé au niveau de la parcelle AH375.

Là étant, je constate un ravinement plus prononcé avec des dégradations qui ont entraîné notamment la chute d'arbres et notamment d'un important chêne d'une hauteur d'environ 30 mètres et de plus de 1.50 mètre de diamètre.

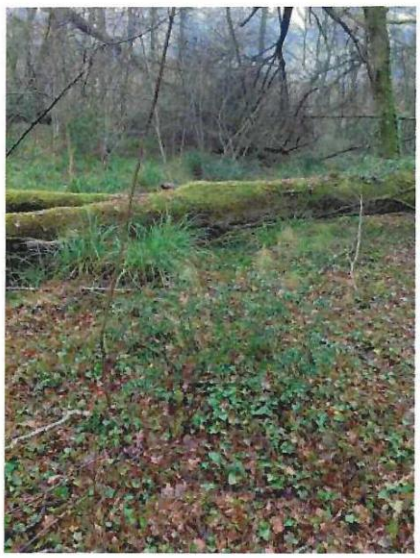
6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

7

Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 9 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



8

Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 10 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

La requérante me fait observer que l'écoulement de l'eau a amplifié un phénomène de fragilisation du terrain dans cette zone.

De tout, ainsi qu'il appert plus amplement, des photographies annexées à l'original.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Coût du Constat : Trois Cent Quatre Vingt Quatre Euros et Neuf Centimes

Emolument :	300,00
Frais de transport :	7,67
Total H.T. :	307,67
TVA 20,00% :	61,53
Taxe Forfaitaire	14,89
Total T.T.C. :	384,09

Laurent DUPONT

SCP HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
F. CAMBRON
P. PESIN
L. DUPONT
C. LAGRIFOUL
J. MEZY
M. GOMEZ
T. HERVÉ
BORDEAUX

9

Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 11 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

AVIS du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur **Estime que** : les solutions retenues, en fonction des aspirations du Maître d'Ouvrage, des priorités dégagées, des contraintes du milieu naturel et de l'habitat semblent homogènes :

- Considérant que cette étude vise à répondre et à garantir à la population présente et à venir des solutions durables pour l'évacuation et le traitement des eaux usées,
- Considérant les contraintes techniques,
- Considérant qu'hormis les réserves de Madame Brion, qui selon l'avis du CE ont obtenues des réponses cohérentes de la part du Maître d'ouvrage, le plan de zonage n'a fait l'objet d'aucune contestation,
- Considérant que le projet vise à préserver la qualité de l'environnement et le milieu naturel en protégeant les ressources en eau souterraines et superficielles,
- Considérant que la commune ne dispose d'aucun périmètre traduisant une sensibilité écologique
- Considérant que le zonage d'assainissement a été formellement étudié afin de limiter les incidences financières à supporter par la collectivité,
- Considérant que cette révision n'aura aucune incidence sur la santé humaine,
- Considérant que ce projet permettra de finaliser l'étude de 1998 qui n'avait pas aboutie pour des raisons budgétaires.

1) **Emet** un **AVIS FAVORABLE** au projet de **Révision du Zonage d'Assainissement** de la **commune de Créon.**
2) **Recommande :**
   - Que les canalisations d'eaux usées de la parcelle AH25 soient, selon le souhait de la propriétaire de cette parcelle (Mme B. Brion) éradiquées et ne figurent plus sur le schéma d'assainissement, qu'elles soient référencées comme désaffectées et que tout soit mis en œuvre pour préserver la flore de son espace boisé classé (parcelle AH24, AH25, AH29 et AH375 exposées à des risques d'inondation.

Fait à Bordeaux, le 20 février 2017

Jacques LE STER
Commissaire enquêteur

Document : annexes documents juridiques- observation enquête publique Créon_compressed (1).pdf, page 12 sur 17

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE BORDEAUX

DB

N° 18BX04030

COMMUNE DE CREON

Mme Catherine Girault
Présidente

Mme Kolia Gallier
Rapporteure

Mme Marie-Pierre Beuve Dupuy
Rapporteure publique

Audience du 15 décembre 2020
Décision du 29 décembre 2020

67-01-02-02
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Bordeaux

2ème chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Mme Béatrice Brion a demandé au tribunal administratif de Bordeaux de condamner la commune de Créon à lui verser la somme de 33 193,90 euros en réparation des préjudices qu'elle estime avoir subis du fait du mauvais fonctionnement des bassins de rétention des eaux pluviales situés sur les parcelles voisines de sa propriété, d'enjoindre à cette commune de réaliser les études techniques afin de déterminer les travaux nécessaires à la mise en état de fonctionnement correct des bassins de rétention à compter de la date du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, et d'engager les travaux préconisés dans un délai de six mois à compter du dépôt des conclusions de ces études techniques.

Par un jugement n° 1700576 du 25 septembre 2018, le tribunal administratif de Bordeaux a condamné la commune de Créon à verser à Mme Brion une somme de 9 003,44 euros et a mis à sa charge les frais de l'expertise.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 23 novembre 2018 et le 19 juin 2020, la commune de Créon, représentée par Me Ducourau, demande à la cour :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 25 septembre 2018 ;

2°) de rejeter la demande présentée par Mme Brion devant ce tribunal ;

3°) de condamner Mme Brion à lui rembourser la somme de 9 003,44 euros qui lui a été versée en exécution de ce jugement ;

4°) de mettre à la charge de Mme Brion une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ainsi que les frais d'expertise taxés et liquidés à la somme de 5 300 euros.

Elle soutient que :
- c'est à tort que les premiers juges ont retenu, en se fondant sur une expertise qui n'avait pas à procéder à une telle qualification juridique, que les bassins de rétention des eaux pluviales des lotissements « La Prairie » et « Le Hameau Beausoleil » sont des ouvrages publics, alors qu'ils n'ont pour objet que de répondre aux stricts besoins de ces lotissements, ainsi qu'éventuellement de collecter le surplus des eaux pluviales du lotissement « Le Hameau de la Garenne », et qu'ils ne sont pas affectés à l'intérêt général ; leur entretien, conservation et gestion incombent exclusivement aux associations syndicales libres (ASL) des colotis propriétaires ;
- la juridiction administrative est incompétente pour connaître d'une action tendant à la réparation d'un dommage causé par des ouvrages privés, propriété de personnes morales de droit privé ;
- la délibération du conseil municipal du 20 juin 2013 dont se prévaut Mme Brion et qui indique que la commune a décidé d'incorporer au domaine public les bassins de rétention d'eaux pluviales en cause ne s'est jamais concrétisée à défaut de signature entre le maire de la commune et chacune des ASL propriétaires des lotissements concernés d'un contrat de mutation foncière ; la signature d'un tel contrat aurait d'ailleurs nécessité une nouvelle délibération du conseil municipal, qui n'est jamais intervenue ; les bassins litigieux sont demeurés la propriété de l'Association syndicale libre des colotis propriétaires.

Par un mémoire en défense, enregistré le 18 mars 2020, Mme Brion, représentée par Me Vincens, doit être regardée comme demandant à la cour :

1°) de rejeter la requête ;

2°) par la voie de l'appel incident :

- de réformer le jugement par lequel le tribunal administratif de Bordeaux a limité à la somme de 9 003,44 euros l'indemnité qu'il a condamné la commune de Créon à lui verser en réparation du préjudice subi ;

- de porter à la somme de 37 457,81 euros le montant de l'indemnité due au titre de la réparation de ses préjudices ;

- d'enjoindre à la commune de Créon de faire diligenter des investigations techniques afin de déterminer les travaux nécessaires à la mise en état de fonctionnement correct des bassins de rétention des eaux pluviales à compter de la notification de l'arrêt à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, et de réaliser les travaux préconisés par ces investigations dans un délai de six mois à compter du dépôt du rapport ;

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

3°) de mettre à la charge de la commune de Créon la somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ainsi que les entiers dépens.

Elle soutient que :

- les bassins de rétention des eaux pluviales à l'origine de son dommage appartiennent à la commune de Créon et sont affectés à une mission de service public ; la commune a décidé, par une délibération du 20 juin 2013, d'incorporer les bassins de rétention d'eaux pluviales litigieux au domaine public ; c'est à juste titre que l'expert a indiqué que l'entretien de ces bassins incombait à la commune à laquelle ils ont été rétrocédés ; le juge administratif est bien compétent pour connaître de son action en réparation ;
- elle a la qualité de tiers aux ouvrages publics en cause et la responsabilité sans faute de la commune est engagée en raison du dommage anormal et spécial qui lui a été causé du fait de leurs dysfonctionnements ;
- à titre subsidiaire, à supposer qu'il soit retenu qu'elle a la qualité d'usager des ouvrages publics en cause, la responsabilité de la commune de Créon est également engagée en raison du défaut d'entretien normal de ces ouvrages ; le bassin de rétention n° 1 présente un vice de conception qui ne lui permet pas d'assurer la rétention d'une hauteur d'eau d'1,26 mètre ainsi qu'il le devrait ; le bassin de rétention n° 2 n'est pas entretenu et le fossé d'écoulement qui lui sert d'accessoire n'a été que partiellement réalisé ; le bassin de rétention n° 3 présente également un défaut d'entretien et ne remplit pas son office compte tenu de l'exécution partielle du fossé d'écoulement ; ces ouvrages ont été réalisés en méconnaissance de la réglementation applicable ;
- son préjudice matériel est constitué par la perte de douze arbres, évalués par l'expert à 7 003,44 euros, postérieurement au rapport d'expertise par la perte de deux chênes, d'un merisier et quatre pins maritimes, par le coût des travaux d'enlèvement nécessaires pour deux chênes qui peuvent être évalués à 2 000 euros par arbre, par le coût du nettoyage de la parcelle endommagée AH 375 à hauteur de 4 362,50 euros et enfin par le coût des travaux nécessaires sur la parcelle cadastrée AH 25 soit 300 euros pour le rebouchage de trous, 1 800 euros pour la remise en état d'une allée en terre et la reprise des terres en bord de chemin et 1 854 euros pour des opérations de terrassement, de pompage des eaux et de coulage de béton ;
- les premiers juges ont fait une insuffisante appréciation des troubles dans ses conditions d'existence, qu'il y a lieu d'évaluer à 5 000 euros ;
- c'est à tort que le tribunal a rejeté sa demande de réparation d'un préjudice écologique ; celui-ci sera réparé par le versement de la somme de 12 837,96 euros ;
- il doit être enjoint à la commune de Créon de procéder à des investigations techniques afin de déterminer les travaux nécessaires à la mise en état de fonctionnement correct des bassins de rétention des eaux pluviales ;
- elle a exposé des dépens à hauteur de 7 071,78 euros soit 307,69 euros de frais d'huissier, 5 300 euros de frais d'expertise judiciaire, 720 euros de frais d'expertise privée complémentaire, 360 euros de frais de géomètre-expertle 6 mars 2015 et 384,09 euros de frais de constat du 13 février 2020.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Kolia Gallier,
- les conclusions de Mme Beuve Dupuy, rapporteure publique,

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- et les observations de Me Ducourau, représentant la commune de Créon, et de Me Vincens, représentant Mme Brion.

Considérant ce qui suit :

1. Mme Brion est propriétaire d'un bois sur des parcelles cadastrées AH 24, 25, 26, 29 et 369 à 376 situées au lieu-dit Millas sud sur le territoire de la commune de Créon. Son terrain se situe à proximité de trois lotissements qui disposent chacun d'un bassin de rétention des eaux pluviales, lesquels sont construits sur des parcelles contiguës aux limites de la propriété de Mme Brion. Estimant subir un préjudice du fait de ces ouvrages, Mme Brion a demandé au juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux d'ordonner une expertise afin de déterminer l'origine de l'écoulement des eaux pluviales sur ses parcelles et de fournir tous les éléments utiles à la détermination des responsabilités encourues. A la suite du dépôt du rapport d'expertise le 7 juillet 2016, Mme Brion a saisi le tribunal administratif de Bordeaux d'une demande tendant à la réparation de ses préjudices par la commune de Créon. Cette dernière relève appel du jugement du 25 septembre 2018 par lequel le tribunal l'a condamnée à verser à Mme Brion la somme de 9 003,44 euros en réparation de ses préjudices. Mme Brion demande à la cour, par la voie de l'appel incident, que la somme que la commune de Créon a été condamnée à lui verser soit portée à 35 457,81 euros.

2. Il résulte du rapport d'expertise et n'est pas contesté que le dommage causé à la propriété de Mme Brion résulte d'écoulements d'eaux provenant des bassins de rétention des eaux pluviales des lotissements « La Prairie » et « Hameau de Beausoleil », situés à proximité immédiate de son terrain. L'expert a relevé que le manque d'entretien de ces deux ouvrages ainsi que leurs dysfonctionnements génèrent des écoulements à l'origine de flux d'eau importants, en particulier à l'occasion de pluies abondantes, qui se déversent dans le bois dont Mme Brion est propriétaire.

3. D'une part, Mme Brion s'est prévalue devant les premiers juges d'un compte-rendu d'une séance du conseil municipal de la commune de Créon du 27 février 2014 au cours de laquelle le maire a rappelé que la commune, par une délibération en date du 20 juin 2013, a décidé d'incorporer dans le domaine public les bassins de rétention d'eaux pluviales, notamment des lotissements « Hameau de Beausoleil », « La Prairie » et « Hameau de la Garenne », et a obtenu du conseil municipal l'autorisation de faire procéder à une enquête publique du 15 mars 2014 au 15 avril 2014. Toutefois, il ne saurait être déduit de ce seul élément que la commune de Créon serait propriétaire des ouvrages litigieux, alors que la commune précise, sans être contredite, que cette procédure n'a pas été poursuivie, l'enquête publique n'ayant pas eu lieu et le maire n'ayant signé aucun acte d'acquisition des ouvrages en cause. En outre, la commune justifie ne pas être propriétaires des parcelles 777 et 485 sur lesquelles se situent les bassins de rétention des eaux pluviales des lotissements « Hameau de Beausoleil » et « La Prairie ». Dans ces conditions, il ne résulte pas de l'instruction que la commune de Créon serait propriétaire des ouvrages à l'origine du préjudice causé à Mme Brion.

4. D'autre part, il résulte des documents produits pour la première fois en appel par la commune de Créon, notamment des notes de présentation des lotissements « La Prairie » et « Hameau de Beausoleil » et des notes de calcul pour l'assainissement de ces lotissements, que les bassins de rétention litigieux ont été conçus afin de recevoir les eaux pluviales des lots concernés ainsi que, pour l'un d'entre eux, le surplus de celles provenant du lotissement « Le Hameau de la Garenne » conçu par le même promoteur. Ainsi, c'est au vu de la surface des opérations concernées, de leurs espaces verts et de l'importance des surfaces imperméabilisées

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

que les dimensions et modalités de fonctionnement des bassins de rétention des eaux pluviales ont été décidées. Il ne résulte d'aucun élément au dossier, contrairement à ce que fait valoir Mme Brion, que les bassins de rétention d'eau litigieux auraient été conçus afin de répondre à d'autres besoins que ceux des lotissements concernés, ni qu'ils recueilleraient, de fait, des eaux pluviales d'une autre provenance. Dans ces conditions, les ouvrages litigieux doivent être regardés comme répondant aux seuls besoins des lotissements voisins de la propriété de Mme Brion et comme n'étant pas affectés à l'usage direct du public ou aux besoins d'un service public.

5. Il résulte de ce qui précède que les bassins de rétention des eaux pluviales à l'origine du dommage de Mme Brion ne sont pas des ouvrages publics. Dès lors, la commune de Créon, qui n'est pas la personne responsable du dommage causé à Mme Brion, est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bordeaux l'a condamnée à verser à Mme Brion une somme de 9 003,44 euros et a mis à sa charge les frais de l'expertise. Par suite, il y a lieu, comme le demande la commune de Créon, d'annuler le jugement du 25 septembre 2018 du tribunal administratif de Bordeaux et, statuant par la voie de l'effet dévolutif, de rejeter la demande de Mme Brion comme mal dirigée. Cette annulation implique que Mme Brion reverse à la commune de Créon la somme que celle-ci lui a versée en exécution de ce jugement.

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme Brion les frais de l'expertise taxés et liquidés à la somme de 5 300 euros par une ordonnance du 7 juillet 2016 du président du tribunal administratif de Bordeaux, et de laisser à la charge de chacune des parties les sommes qu'elles ont exposées pour les besoins de l'instance.

DÉCIDE :

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 25 septembre 2018 est annulé.

Article 2 : La demande présentée par Mme Brion devant le tribunal administratif de Bordeaux est rejetée. Mme Brion reversera à la commune de Créon les sommes que celle-ci a pu lui verser en exécution du jugement.

Article 3 : Les frais d'expertise liquidés et taxés à la somme de 5 300 euros sont mis à la charge de Mme Brion.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Article 4 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Créon, à Mme Béatrice Brion, et au syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement de Bonnetan.

Copie en sera adressée, pour information, à M. Philippe Prados, expert.

Délibéré après l'audience du 15 décembre 2020 à laquelle siégeaient :

Mme Catherine Girault, présidente,
Mme Anne Meyer, présidente-assesseure,
Mme Kolia Gallier, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 29 décembre 2020.

La rapporteure,

Kolia Gallier

La présidente,

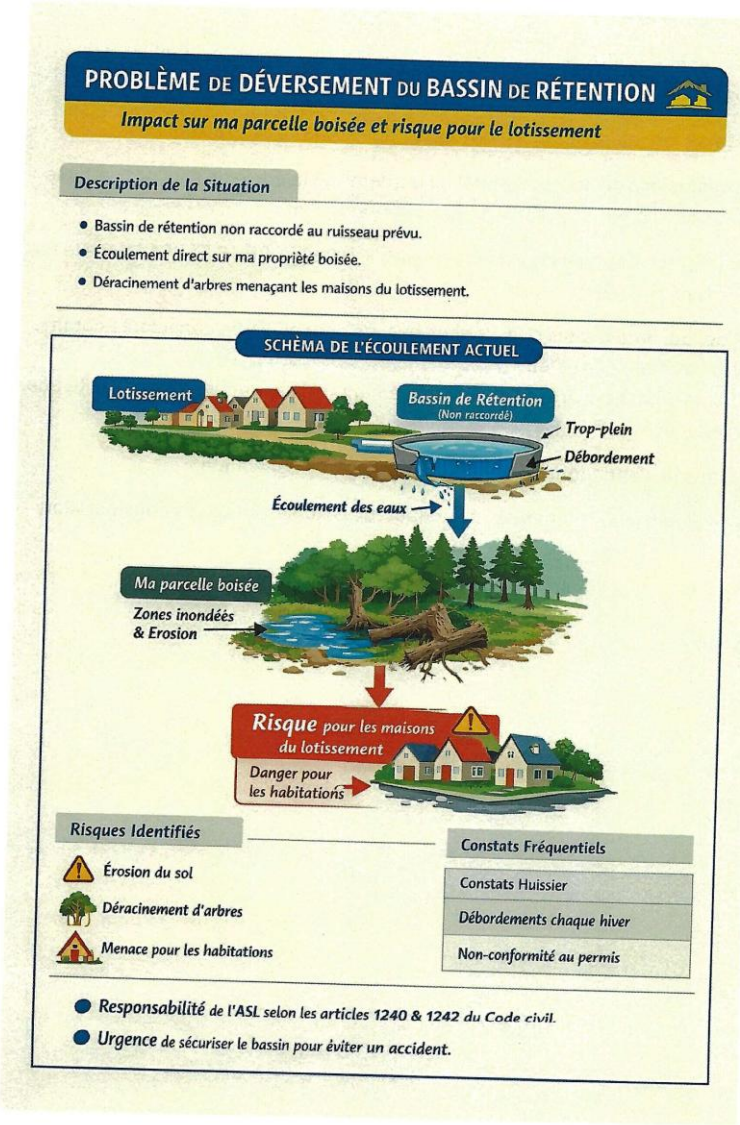
Catherine Girault

La greffière,

Virginie Guillout

La République mande et ordonne à la préfète de la Gironde en ce qui la concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Description technique de la situation illustrée par le schéma :

Bassin de rétention

- Conçu pour stocker temporairement les eaux pluviales du lotissement et les évacuer vers le ruisseau.
- **Défaut majeur** : absence de raccordement au ruisseau → l'eau s'écoule directement vers votre forêt.

Écoulement actuel

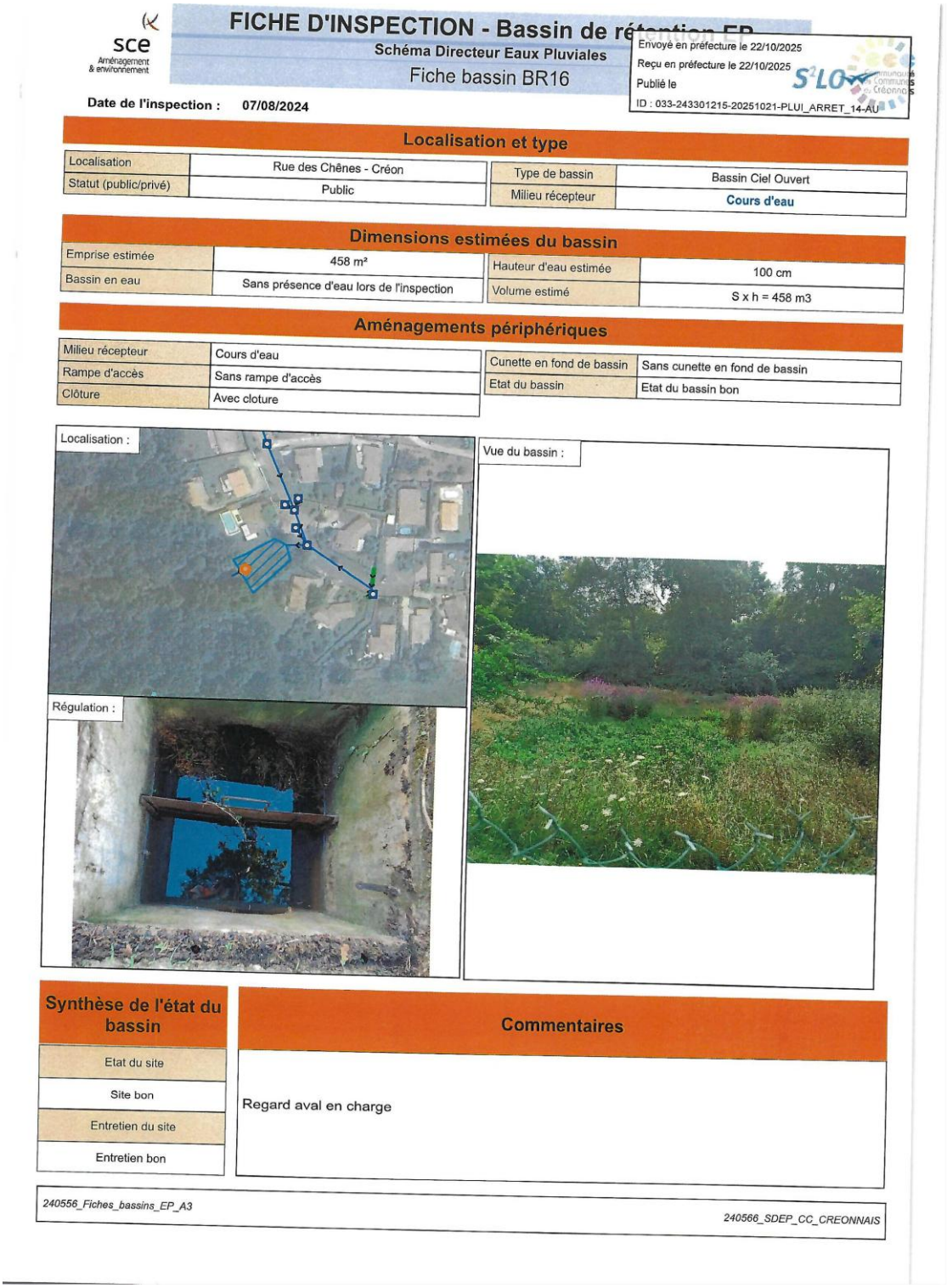
1. La conception hydraulique du bassin fait qu'il ne retient pas l'eau, le point de sortie du bassin étant en dessous de son point d'entrée puisqu'il a été conçu pour déverser les eaux pluviales dans un ruisseau. Comme il n'y a pas de ruisseau l'eau s'écoule sur le terrain avec des volumes non maitrisés.
2. L'eau stagne dans certains points → érosion du sol et affaissement de terrain.
3. Le flux provoque le **déracinement d'arbres,** créant un danger pour les habitations du lotissement.

Fréquence et intensité

- Chaque hiver depuis 2000, lors des pluies importantes, notamment cette année où la Gironde a été impactée fortement par des inondations.
- Dégâts observés et constatés par huissier.

Document : note technique bassin BR16.pdf, page 3 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



sce Aménagement & environnement

FICHE D'INSPECTION - Bassin de rétention EP

Schéma Directeur Eaux Pluviales

Fiche bassin BR16

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_14-AU

Date de l'inspection : 07/08/2024

Localisation et type

Localisation	Rue des Chênes - Créon	Type de bassin	Bassin Ciel Ouvert
Statut (public/privé)	Public	Milieu récepteur	Cours d'eau

Dimensions estimées du bassin

Emprise estimée	458 m²	Hauteur d'eau estimée	100 cm
Bassin en eau	Sans présence d'eau lors de l'inspection	Volume estimé	S x h = 458 m3

Aménagements périphériques

Milieu récepteur	Cours d'eau	Cunette en fond de bassin	Sans cunette en fond de bassin
Rampe d'accès	Sans rampe d'accès	Etat du bassin	Etat du bassin bon
Clôture	Avec cloture		

Localisation :

Vue du bassin :

Régulation :

Synthèse de l'état du bassin	Commentaires
Etat du site	Regard aval en charge
Site bon	
Entretien du site	
Entretien bon	

240556_Fiches_bassins_EP_A3 240566_SDEP_CC_CREONNAIS

Ville : Créon

Adresse email : beatricebrion@yahoo.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E128 -

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 09:22:12

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :CONSORTS GUINDEUIL : observations enquête publique PLUI CDC DU CREONNAIS

Contribution :

Madame la Présidente de la commission d'enquête, Je viens vers vous aux intérêts des Consorts GUINDEUIL, propriétaires de parcelles à VILLENAVE-DE-RIONS. Aussi je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations établi dans le cadre de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUI de la CDC DU CREONNAIS, à annexer au registre d'enquête. Vous en souhaitant bonne réception, Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée.

Pièce(s) jointes(s) :

Morgane PERON
AVOCAT À LA COUR
ÆDIFICO
AVOCATS
Droit Public | Urbanisme | Expropriation
18 rue du Cdt Arnould 33000 Bordeaux
Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

ÆDIFICO AVOCATS

Guillaume ACHOU-LEPAGE
Avocat à la Cour
Associé Gérant
guillaume.achou-lepage @ avocat-conseil.fr

Morgane PERON
Avocat à la Cour
morgane.peron @ aedifico-avocats.fr

Muriel MESSIE
Avocat à la Cour
muriel.messie@aedifico-avocats.fr

Chloé CAPARROS
Avocat à la Cour
chloe.caparros@ aedifico-avocats.fr

Madame Françoise BAZALGETTE - MOIROT
Présidente de la Commission d'enquête
PLUi – CDC du CREONNAIS
39 Bld Victor Hugo
33670 CREON

Bordeaux, le 3 mars 2026

Par LRAR et
Par mail : plui-cc-creonnais@mail.registre-numerique.fr

Objet : Observations enquête publique – PLUI CDC du CREONNAIS

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête,

Je viens vers vous aux intérêts de Monsieur et Madame GUINDEUIL qui élisent domicile pour la présente et ses suites en mon Cabinet.

Les Consorts GUINDEUIL sont propriétaires des parcelles A 430 -B342 - B343- B344 - B345 - B346- B331 - B161 situées sur la commune de VILLENAVE-DE-RIONS.

Aussi je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations ci-jointes établies à leur attention.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Il ressort du dossier soumis à enquête publique que :

→ les parcelles **A 430 / B 331 / B 161** seront classées en zone naturelle

→ les parcelles **B 343 / B 344 / B 345** seront classées en zone naturelle et grevées d'une servitude d'espace boisé classé

→ les parcelles **B342 / B 346** seront classées en zone agricole et au sein du secteur soumis à des risques inondations

Force est de constater que le classement des parcelles en zone agricole et naturelle réduit drastiquement les droits à bâtir des Consorts GUINDEUIL.

Or :

1. **S'agissant des parcelles A 430, B 331 et B 161, B 343, B 344, B 345**

Ces parcelles sont classées en zone naturelle par le futur PLUI.

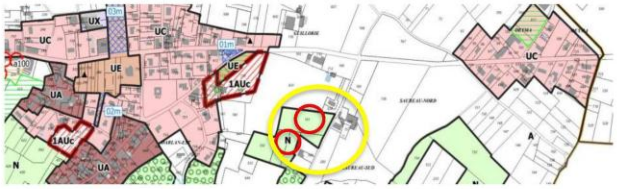
Le rapport de présentation joint au dossier précise que « *la zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.*"

Il indique que l'objectif est de « *préserver de toute constructibilité une vaste étendue du territoire communautaire qui, sans revêtir d ' enjeu environnemental majeur, participe aux équilibres naturels du territoire et de la Trame Verte.* ».

- **Parcelles B 331 et B 161**

Les parcelles B 331 et B 161 sont situées au sein même d'un ensemble de parcelles bâties, ensemble qui est lui-même compris entre les deux zones urbanisées de la Commune de VILLENAVE-DE-RIONS.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Le futur PLU ne justifie pas la raison pour laquelle ces deux parcelles ont fait l'objet d'un classement en zone N.

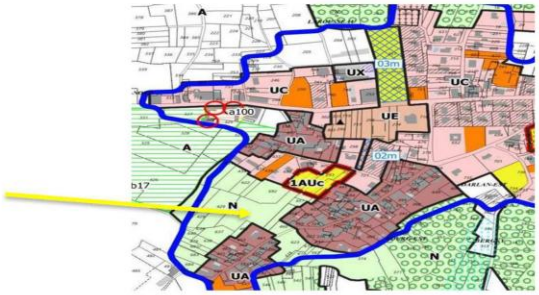
D'autant que ces parcelles sont situées à proximité de la route du Pujeau desservie par l'ensemble des réseaux et appartiennent au même hameau incluant les parcelles bâties voisines n° 630, 330, 158 et 159.

En outre le rapport de présentation joint au dossier indique que l'un des objectifs poursuivis est de « *promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions* ».

Partant, les Consorts GUINDEUIL sollicitent le classement de ces parcelles en zone constructible.

• **Parcelle A 430**

La parcelle A 430 se situe au sein de l'enveloppe urbaine délimitée par le tracé bleu, tel qu'identifié par le rapport de présentation joint au dossier.



Ce même rapport précise que l'un des objectifs est de « *promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).* »

Or le futur PLUI gèle quasiment tout droit à construire sur la parcelle A 430 en la classant en zone naturelle et ce, sans justification aucune.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

En outre la parcelle A 430 est desservie par l'ensemble des réseaux.

Pour précision, une demande de permis de construire a été déposée au droit de cette parcelle courant 2003, pour l'édification d'une construction d'habitation, laquelle a fait l'objet d'un refus opposé par le Maire de VILLENAVE DE RIONS.

Le préfet de la Gironde, saisi d'un recours hiérarchique contre ce refus, a demandé à l'exécutif communal de retirer cette décision **(Pièce 1)** aux motifs que :

- Le terrain peut être desservi par un accès répondant aux besoins, avec la mise en œuvre d'une servitude si nécessaire et satisfait, aux dires d'un expert, aux nécessités de la défense contre l'incendie ;

- La situation en secteur de vignes classées AOC ne parait pas être de nature à s'opposer au projet dans la mesure où les droits de plantation pourraient être utilisés sur d'autres parcelles dont les vendeurs sont propriétaires sur d'autres secteurs de la commune.

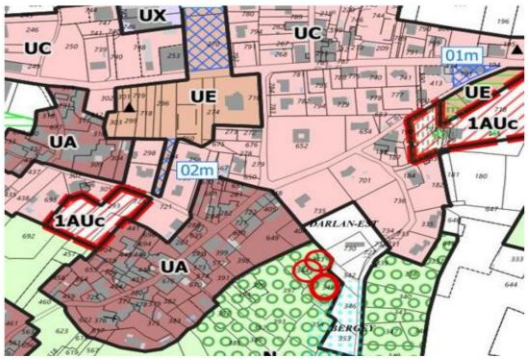
D'autant qu'aujourd'hui les parcelles alentours ont été classées en zone constructible rendant impossible l'exploitation viticole de la parcelle A 430 en raison de son isolement.

Partant les Consorts GUINDEUIL sollicitent le classement de cette parcelle en zone constructible.

• **Parcelles B 343 / B 344 / B 345**

Ces 3 parcelles ont été également classées en zone naturelle.

Or elles se situent à la lisière de l'espace urbain constitué et sont desservies par la route communal du BERGEY.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etant rappelé que le rapport de présentation joint au dossier indique que l'un des objectifs poursuivis est de « *promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions* ».

De surcroît, le futur PLUI ne justifie pas en quoi ces parcelles devraient être classées en zone naturelle.

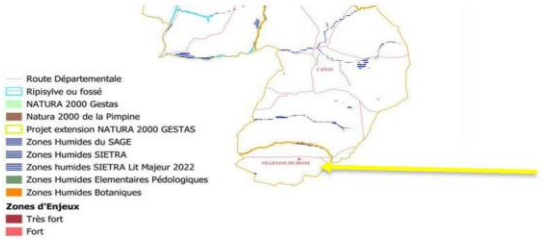
Par ailleurs, il ressort du document graphique susvisée qu'elles seront également grevées d'un espace boisée classé.

Le rapport de présentation joint au dossier précise que « *le classement en EBC s'applique aux ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager :*

o Au titre de la biodiversité sur les Habitats forestiers d'Intérêt Communautaire protégés dans le cadre du périmètre Natura 2000 de la vallée du Gestas et des habitats forestiers humides recensés dans le cadre des zones humides du SAGE Vallée de la Garonne.

o Au titre de la Trame Verte que remplissent certains boisements développés le long du chevelu hydrographique, ne relevant ni d'un statut d'HIC ni de zone humide, mais remplissant toutefois une fonction de corridor écologique à préserver ».

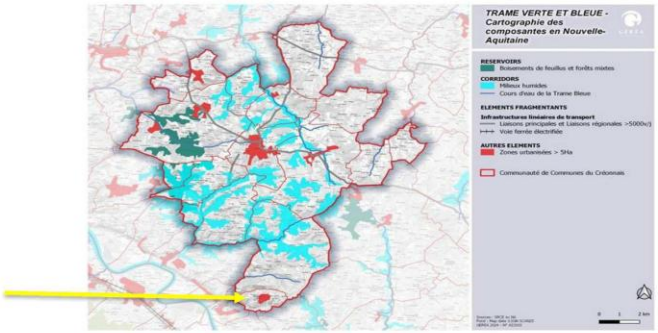
Pour autant aucun secteur à protéger pour un motif écologique n'a été identifié sur la Commune de VILLENAVE-DE-RIONS.



De même aucun corridor écologique à préserver n'a été identifié sur la commune de VILLENAVE-DE-RIONS, de telle sorte que l'espace boisé classé grevant les parcelles en litige n'est aucunement justifié par le futur document d'urbanisme.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Bien davantage, il ressort du document graphique ci-dessus visé que les parcelles en litige appartiennent à la zone urbanisée identifiée en rouge sur ledit plan.

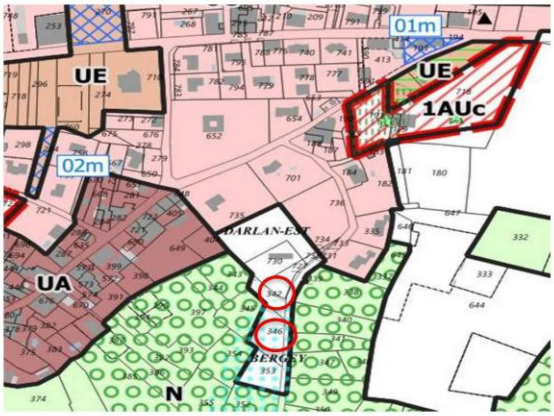
Partant les Consorts GUINDEUIL sollicitent le classement de ces parcelles en zone constructible ainsi que la suppression de l'EBC dont elles sont grevées.

2. <u>S'agissant des parcelles B 342 et B 346</u>

Ces parcelles seront classées en zone agricole par le futur PLUI.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Le rapport de présentation joint au dossier précise que la zone agricole *« est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, elle est exclusivement réservée aux activités relevant du secteur primaire (logement des agriculteurs ou actifs du secteur primaire, bâtiments et installations agricoles) ».*

Il précise que *« la zone Agricole du PLUi (en aplat jaune sur la carte ci-après) a été délimitée sur la base des éléments de connaissance suivants issus du Registre Parcellaire Graphique 1 (RPG) 2023. »*

Pour autant, il ne ressort pas du RPG 2023, disponible sur le site Géoportail, que ces parcelles auraient été identifiées au titre de fonciers agricoles.

Extrait RPG 2023 – géoportail

Par suite, le classement de ces parcelles en zone agricole n'apparaît pas davantage justifié.

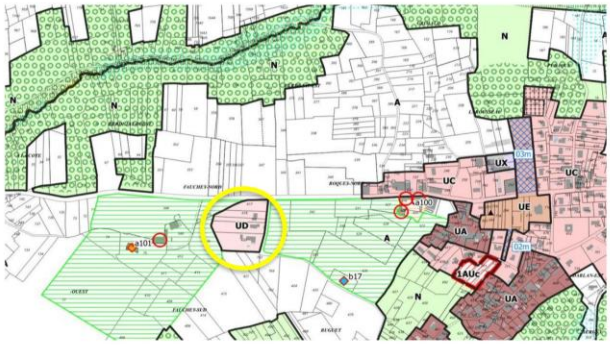
18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

3. **La rupture d'égalité de traitement entre les différents propriétaires**

• **Parcelles 417 à 420**

Ces parcelles ont fait l'objet d'un classement en zone UD alors même qu'elles se situent en plein cœur d'une vaste zone agricole et à bonne distance de l'enveloppe urbaine constituée.



Les Consorts GUINDEUIL se posent légitimement la question de la justification du classement de ces 4 parcelles en zone UD ?

• **Parcelle 736**

La parcelle non bâtie 736 appartenait à la même unité foncière que la parcelle bâtie 730 et la parcelle 731.

Les Consorts GUINDEUIL se posent légitimement la question de la raison pour laquelle la première a été classée en zone UC et les secondes en zone agricole ?

*****

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ce sont les quelques observations que je me devais de vous apporter aux intérêts des Consorts GUINDEUIL.

Je vous remercie de bien vouloir y répondre et de les consigner dans le registre prévu à cet effet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame la Présidente de la Commission d'Enquête, l'assurance de ma considération distinguée.

Guillaume ACHOU-LEPAGE

Pièce 1 : avis Préfet

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

AD/EF
☎ 61.12

BORDEAUX, LE 12 février 2004

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE,
PRÉFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire
de Villenave-de-Rions
Le Bourg
33550 VILLENAVE-de-RIONS

OBJET : Permis de construire de M. FAVRE-BERTIN

Par arrêté en date du 9 septembre 2003, vous avez refusé un permis de construire dont la demande avait été présentée par M. FAVRE-BERTIN.

J'ai été saisi d'un recours contre cette décision.

L'avocat de l'intéressé fait valoir :

- que le terrain peut être desservi par un accès répondant aux besoins, avec la mise en œuvre de la servitude si nécessaire et satisfait, aux dires d'un expert, aux nécessités de la défense contre l'incendie ;

- que la situation en secteur de vignes classées AOC ne paraît pas être de nature à s'opposer au projet dans la mesure où les droits de plantation pourraient être utilisés sur d'autres parcelles dont les vendeurs sont propriétaires sur d'autres secteurs de la commune.

D'une façon plus générale, votre conseil municipal a décidé l'élaboration d'une carte communale, en liaison avec les communes voisines de Cardan et Capian ; cette demande devrait permettre l'établissement de principes et de règles d'occupation rationnelle de l'espace.

L'ensemble de ces arguments me conduit à réserver une suite favorable à ce recours et donc à vous demander de revenir sur la décision susvisée de refus.

P/LE PREFET,
Le Secrétaire Général,

Albert DUPUY

Y:\Sg\Secretariat\SG\Interventions\Maire Villenave de Rions.doc

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

MARTIN & CONDAT

Société Civile Professionnelle d'Avocats

Jean-Claude MARTIN
Bernard CONDAT
Avocats à la Cour associés

Bruno DAMOY
Aurélie VIANDIER-LEFEVRE
Avocats à la Cour

PREFECTURE DE LA GIRONDE
1, Esplanade Charles de Gaulle

33077 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, le 7 octobre 2003

Nos Réfs. :
FAVRE-BERTIN C/ COMMUNE DE VILLENAVE DE RIONS
230244 - BC/MD

Objet : Recours hiérarchique

RECOMMANDEE avec accusé de réception

Monsieur le Préfet,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de Conseil de Madame Laurence Christiane Germaine DUCASSE épouse FAVRE-BERTIN, née à BORDEAUX, le 16 août 1966, de nationalité française, publicitaire, et de Monsieur Didier Henri Yves FAVRE-BERTIN, né à VILLEMOMBLE (Seine Saint Denis), le 7 juillet 1957, de nationalité française, chef de projet, demeurant ensemble à TABANAC (Gironde), lieudit "Bigorre".

Au moyen du présent recours hiérarchique, Monsieur et Madame FAVRE-BERTIN vous demandent d'annuler l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de VILLENAVE DE RIONS, en date du 9 septembre 2003 (références dossier : N° PC 3354903 A 1004).

Suivant acte sous seing privé en date à LANGOIRAN du 6 juin 2003, les époux FAVRE-BERTON ont acquis la propriété d'une parcelle de terrain sise commune de VILLENAVE DE RIONS, lieudit "Normand Sud", parcelle alors plantée en vignes, à détacher d'une parcelle plus importante référencée à la matrice cadastrale sous le N° A 430 d'une superficie totale de 48 a 35 ca.

./.

4, RUE PORTE BASSE (ANGLE COURS D'ALSACE-ET-LORRAINE) - 33000 BORDEAUX
TELEPHONE 05.56.52.54.56. - TELECOPIE 05.56.44.98.84.
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE. LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

En date du 31 juillet 2003, Monsieur et Madame FAVRE-BERTIN ont sollicité de Monsieur le Maire de la commune de VILLENAVE DE RIONS la délivrance d'un permis de construire pour l'édification d'une habitation.

Le dossier a alors été enregistré sous le N° PC 3354903A1004.

Par arrêté du 9 septembre 2003, Monsieur le Maire de la commune de VILLENAVE DE RIONS a refusé le permis de construire sollicité.

A l'appui, Monsieur le Maire a plus particulièrement énoncé :

> "....
> **- Considérant :**
> **que le projet envisagé situé hors des parties actuellement urbanisées de la commune en application de l'article L 111.1.2 du Code de l'Urbanisme,**
> **- que le terrain est situé dans un secteur à vocation agricole (vignes classées en AOC dans un environnement à dominante viticole) qu'il convient de protéger de l'urbanisation en application de l'article R 111.14.1 alinéa C du Code de L'urbanisme,**
> **- que le terrain n'est pas desservi par accès public ou privé répondant aux besoins de l'opération en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme,**
> **- que la défense contre l'incendie du terrain sur lequel doit être édifié le projet n'est pas conforme à la règlementation et que, de ce fait, il n'est pas possible d'autoriser ledit projet qui porterait atteinte à la sécurité publique en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme".**

Pour être intervenue au terme d'une procèdure irrégulière, la décision de refus de Monsieur le Maire de VILLENAVE DE RIONS encourt incontestablement la censure pour être entachée d'erreurs de droit, de faits et à tout le moins d'erreurs manifestes d'appréciation.

Ni l'un ni l'autre des motifs retenus par Monsieur le Maire à l'appui de sa décision de refus ne résiste en effet à l'analyse.

./.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Il convient en effet de signaler ici que le terrain acquis par les requérants s'est trouvée être une parcelle de vignes, classée en AOC Premières Côtes de BORDEAUX.

Il n'en demeure pas moins les précédents propriétaires de ladite parcelle comme ayant effectué toutes diligences auprès du syndicat viticole des Premières Côtes de BORDEAUX dans la perspective d'un accord concernant une demande de permis de construire se rapportant à cette parcelle.

Dans cette perspective, les précédents propriétaires ont alors pris l'engagement d'utiliser les droits de plantation sur d'autres parcelles leur appartenant, sises également commune de VILLENAVE DE RIONS.

Il convient en outre de signaler l'étude en cours d'une carte communale avec les communes de VILLENAVE DE RIONS, CARDAN et CAPIAN, afin d'assurer une meilleure cohérence territoriale.

Une réflexion globale sur l'élargissement de la zone constructible se doit alors d'être effectuée sur l'ensemble de la commune, la parcelle, propriété des pétitionnaires devant être incluse dans le périmètre de cette étude.

Bien plus, il est déjà bel et bien prévu l'intégration de la parcelle litigieuse en zone urbaine, lors de la prochaine révision de la carte communale.

Bien plus encore, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 30 juin 2003, dressé par Monsieur Jean-Pierre MARCIACQ, expert près la Cour d'Appel de BORDEAUX, Monsieur le Maire de la commune de VILLENAVE DE RIONS avait précédemment indiqué ne pas demeurer hostile en son principe à proposer dans l'immédiat à son Conseil Municipal une dérogation au zonage actuel.

Pour le surplus, contrairement encore à l'interprétation et à la motivation retenue par Monsieur le Maire, il convient de signaler le terrain devenu la propriété des pétitionnaires, comme pouvant bel et bien être desservi par un accès public ou privé répondant aux besoins de l'opération et comme satisfait en tous points aux nécessités de la défense contre l'incendie et, plus généralement, aux impératifs de sécurité publique.

./.

4, RUE PORTE BASSE (ANGLE COURS D'ALSACE-ET-LORRAINE) - 33000 BORDEAUX
TELEPHONE 05.56.52.54.56. - TELECOPIE 05.56.44.98.84.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Expert près la Cour d'Appel de BORDEAUX, Monsieur Jean-Pierre MARCIACQ a toujours attesté de la conformité de cette situation.

La parcelle A 430, en nature de vignes, s'est trouvée être en effet desservie par un passage sur propriété d'autrui, dont l'assiette mesure 2,98 m de large en bord de route et 3,60 m à son autre extrémité.

Dans la perspective d'un projet de construction, au titre de l'article 682 du Code Civil, les pétitionnaires demeurent donc recevables et fondés à exiger l'élargissement à 4 m de l'assiette de la servitude de passage, soit par voie amiable, soit en cas d'échec, par voie judiciaire.

Répondant aux besoins de l'opération, en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, cet accès nouveau demeure bien évidemment en tous points suffisant pour satisfaire aux nécessités de la défense contre l'incendie.

Ce d'autant plus qu'il convient de noter la présence d'une borne incendie à seulement 80 m du terrain devenu la propriété de Monsieur et Madame FAVRE-BERTIN.

A la lumière des éléments qui précèdent, au moyen du présent recours hiérarchique, conformément au mandat m'en ayant été donné, j'ai l'honneur, Monsieur le Préfet, de vous demander de bien vouloir annuler l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de VILLENAVE DE RIONS, en date du 9 septembre 2003, emportant refus de délivrance d'un permis de construire au profit de Madame et Madame FAVRE-BERTIN (N° PC 3354903A1004).

En tirant toutes conséquences, j'ai alors pareillement l'honneur de vous demander de bien vouloir autoriser le permis de construire tel que sollicité par Monsieur et Madame FAVRE-BERTIN, portant sur l'édification d'une habitation sur le terrain leur appartenant, sis commune de VILLENAVE DE RIONS, lieudit "Normand Sud", cadastré section A N° 430 pour une superficie de 48 a 35 ca.

A toutes fins utiles, nonobstant l'absence de toute obligation légale, je veille à la notification du présent recours auprès de Monsieur le Maire de la commune de VILLENAVE DE RIONS.

Veuillez croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Bernard CONDAT

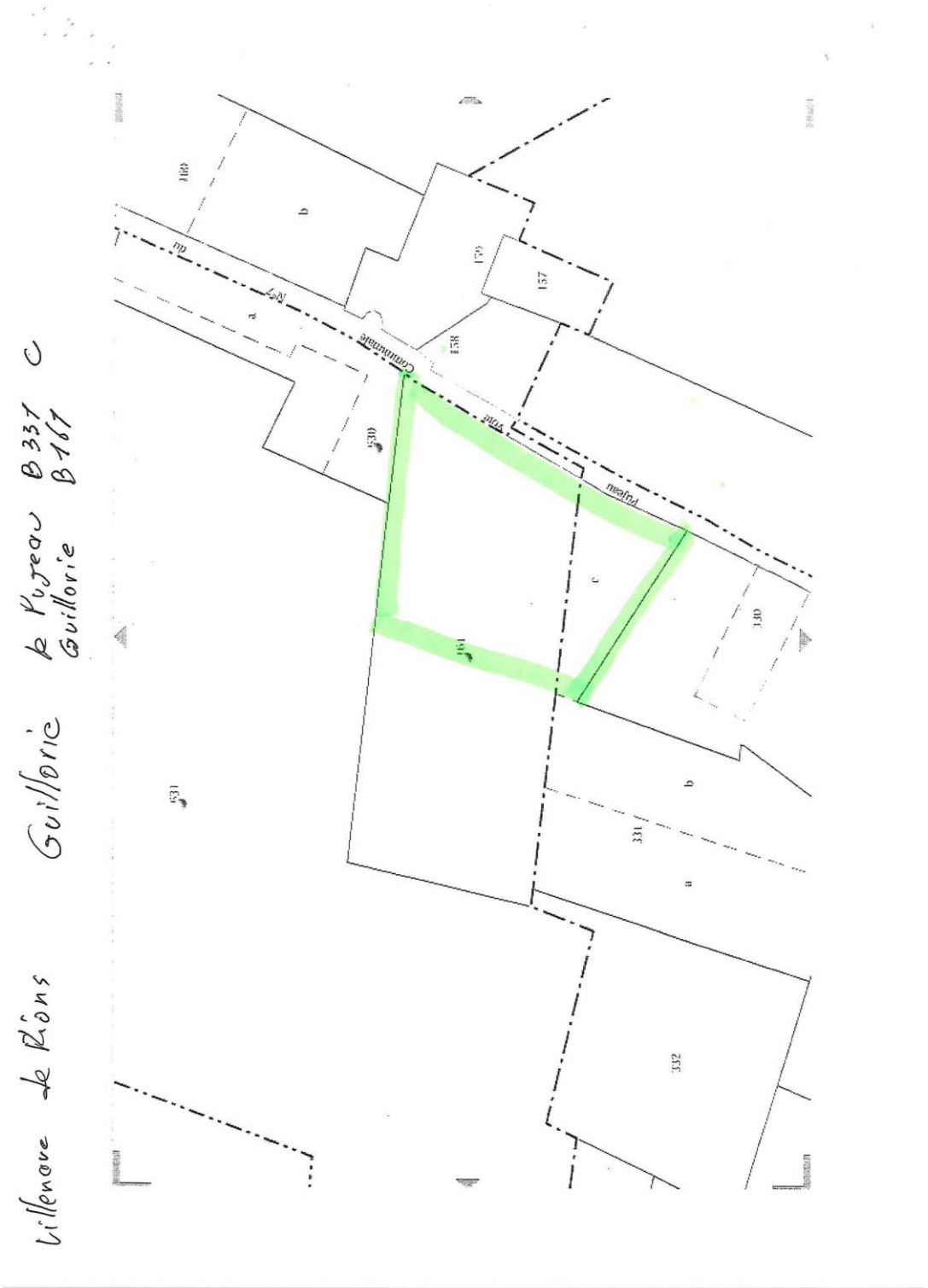
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Pièces jointes :

- Arrêté emportant refus de permis de construire en date du 9 septembre 2003 et ses annexes.
- Lettre de M. et Mme GUINDEUIL en date à VILLENAVE DE RIONS du 27 juillet 2003.
- Attestation CREDIT MUTUEL du 17 septembre 2003.
- Courrier Sous-Préfecture de LANGON du 28 août 2003.
- Plan emportant accès à la parcelle devenue la propriété de M. et Mme FAVRE-BERTIN.
- Acte sous seing privé de vente du 6 juin 2003.
- Lettre de M. MARCIACQ du 30 juin 2003.

4, RUE PORTE BASSE (ANGLE COURS D'ALSACE-ET-LORRAINE) - 33000 BORDEAUX
TELEPHONE 05.56.52.54.56. - TELECOPIE 05.56.44.98.84.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Villenave de Rions Doulon est 343 - 344 - 643 - 644 - 370

Document : observations enquête publique + annexe.pdf, page 18 sur 19

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : observations enquête publique + annexe.pdf, page 19 sur 19

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : morgane.peron@aedifico-avocats.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

C129 - BABIN Pascal

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 15:55:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Communauté de Communes du Créonnais
0 3 MARS 2026
Courrier reçu le

61

Pascal BABIN
Gérant de la SCI FUTURA ATBA (Propriétaire)
Gérant de la SARL CMO (Exploitant)
94 route départementale 671
33670 Sadirac
Tél : 06 14 47 31 45

À l'attention de Madame la Présidente de la commission d'enquête
Enquête publique relative au PLUi du Créonnais
Mairie de Sadirac
33670 Sadirac

Fait à Sadirac, le 24 février 2026

Objet : Observation urgente pour l'enquête publique – Demande de mise en conformité du zonage
Référence : Parcelle située au 94 route départementale 671 (Entrée du bourg de Lorient), Sadirac

Madame la Présidente,

Je vous sollicite en ma double qualité de gérant de la SCI FUTURA ATBA, propriétaire du terrain et du bâtiment situé au 94 route départementale 671 à Sadirac, et de gérant de la SARL CMO, entreprise de motoculture exploitante de ce site depuis 2007.

Par la présente, je souhaite consigner une observation cruciale concernant le projet de PLUi en cours. Le terrain est actuellement classé en zone agricole, ce qui constitue une erreur de zonage au regard de la réalité historique et de l'usage continu du site :

1. **Antériorité et vocation professionnelle :** Le bâtiment de 405 m² appartient à la SCI FUTURA ATBA et existe depuis les années 1970. Il a toujours accueilli une activité professionnelle. Une activité de motoculture y est exercée sans interruption depuis 1995 (auparavant sous une autre enseigne, puis par la SARL CMO depuis 2007).

2. **Urgence absolue suite au sinistre du 9 novembre 2025 :** Le magasin a été intégralement détruit par un incendie le 9 novembre dernier. À ce jour, l'assurance bloque toute reconstruction au motif que le zonage agricole actuel ne correspond pas à la destination commerciale et professionnelle du bâtiment.

3. **Enjeu social et économique critique :** Ce blocage administratif paralyse la SCI et empêche la SARL CMO de reprendre son activité. En conséquence :
• 3 salariés sont actuellement au chômage partiel ;
• 1 apprenti voit sa formation interrompue ;
• 1 travailleur non salarié (TNS) est privé de son outil de travail.

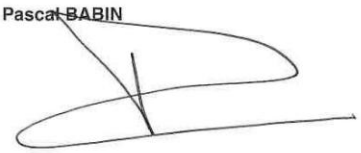
La survie de l'entreprise et l'avenir professionnel de ces 5 personnes sont directement menacés par ce blocage.

Il est impératif que le futur PLUi reconnaisse la destination réelle de cette parcelle par son classement en zone UY (zone à vocation d'activités artisanales et commerciales). Ce changement est l'unique solution juridique permettant à la SCI FUTURA ATBA de reconstruire le local et à la SARL CMO de relancer l'activité.

Je joins à ce courrier les justificatifs de propriété, les éléments relatifs au sinistre et la situation sociale de l'entreprise. Je me tiens à votre disposition pour vous rencontrer lors d'une permanence.

Dans l'attente de votre avis favorable, indispensable à la sauvegarde de l'activité économique et de l'emploi local, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Pascal BABIN



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@130 - DESCHAMPS JEAN MARC

Organisme : GEOMETRE EXPERT _ EXPERT JUDICIAIRE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 17:36:26

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Protection d'une zone naturelle remarquable sur LOUPES

Contribution :

Merci d'enregistrer ma demande de modification du zonage du projet de PLUI, conformement au courrier ci jointJM DESCHAMPS

Pièce(s) jointe(s) :

Document : demande modif PLUI.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Jean-Marc DESCHAMPS

GEOMETRE EXPERT FONCIER DPLG N°4648

Expert prés la Cour d'Appel de Bordeaux
36 chemin de Loupes – 33750 CAMARSAC
Tél : 06.80.05.04.72
Mail : jean-marc.deschamps@geometre-expert.fr

Mr le Président de la CDC du CREONNAIS

Enquête publique de révision du PLUi

33670 CREON

Monsieur le Président,

En tant que propriétaire sur LOUPES et CREON, je souhaite, par la présente, vous faire part d'une remarque et d'une demande dans le cadre de la révision du PLUi du CREONNAIS.

Je suis notamment propriétaire de la parcelle A655 sur LOUPES, classée actuellement en zone Ap et qui serait classée dans le futur PLUi révisé en zone N standard.

Je connais bien le territoire de l'Entre Deux Mers pour y avoir réalisé ma carrière de Géomètre Expert.

Force est de constater que de nombreux paysages remarquables y ont été détériorés par le mitage, notamment et principalement par des équipements ou bâtiments réputés agricoles en zones N ou A. Le sujet n'est pas de critiquer l'activité agricole qui mérite tout le respect, et a déjà de grosses difficultés, mais de nombreux bâtiments ont vu le jour ces dernières années, sous couvert de nécessité agricole, masquant en réalité des activités de production électrique, ayant un fort impact négatif sur les paysages.

La zone Ap du PLUi actuel avait très justement pris en compte la qualité paysagère de ce site, en interdisant toute construction ou équipement.

Cette zone est de plus une réserve de chasse et abrite de nombreuses espèces, de mammifères et d'oiseaux (chevreuils, lapins et malheureusement sangliers...) constituant ainsi une réserve de biodiversité.

Je suis donc surpris de constater que cette protection est levée dans votre projet de PLUi, la zone devenant une zone N classique ou les bâtiments et équipements agricoles sont autorisés.

Je vous demande donc, très officiellement, (considérant qu'il s'agit surement d'un oubli), de bien vouloir rétablir la protection paysagère et naturelle de ce site, qui existe au PLUi actuel, en interdisant toute construction ou équipement, même agricole, par la création d'une zone N spécifique, ou d'une emprise de protection au titre de l'art 151-23 du code de l'urbanisme.

Souhaitant que vous voudrez bien donner une suite favorable à cette demande, et restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Mr le Président, l'expression de mes respectueux sentiments.

Camarsac le 4 mars 2026

ci-joint les extraits des zonages évoqués

Jean-Marc DESCHAMPS
GEOMETRE EXPERT FONCIER
MEDIATEUR - Organisme de Formation
36 chemin de Loupes - 33750 CAMARSAC
tel: 06.80.05.04.72
jean-marc.deschamps@geometre-expert.fr
siret: 393 760 020 00049

Jean-Marc DESCHAMPS Géomètre Expert DPLG – Médiateur – Formateur
36 chemin de Loupes – 33750 CAMARSAC
SIRET : 39376002000049 – APE : 7424 – TVA Intracommunautaire : FR07393760020000 49
IBAN : FR7613335003010862408408034 – BIC : CEPAFRPP333

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

ZONAGE ACTUEL :

A	agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ae	Zone Agricole correspondant à la préservation d'un corridor écologique
Ace	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centre équestre (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Ax	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
At	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la création d'une nouvelle construction à usage touristique ou d'hébergement hôtelier et/ touristique et les équipements nécessaires à leur fonctionnement. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

PROJET DE ZONAGE APRES REVISION :

Jean-Marc DESCHAMPS Géomètre Expert DPLG – Médiateur – Formateur
36 chemin de Loupes – 33750 CAMARSAC
SIRET : 39376002000049 – APE : 7424 – TVA Intracommunautaire : FR07393760020000049
IBAN : FR7613335003010862408408034 – BIC : CEPAFRPP333

Adresse : 36 Chemin de Loupes

Ville : Camarsac

Adresse email : jeanmarc.deschamps53@sfr.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@131 - Le Bret Marie

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 11:56:26

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

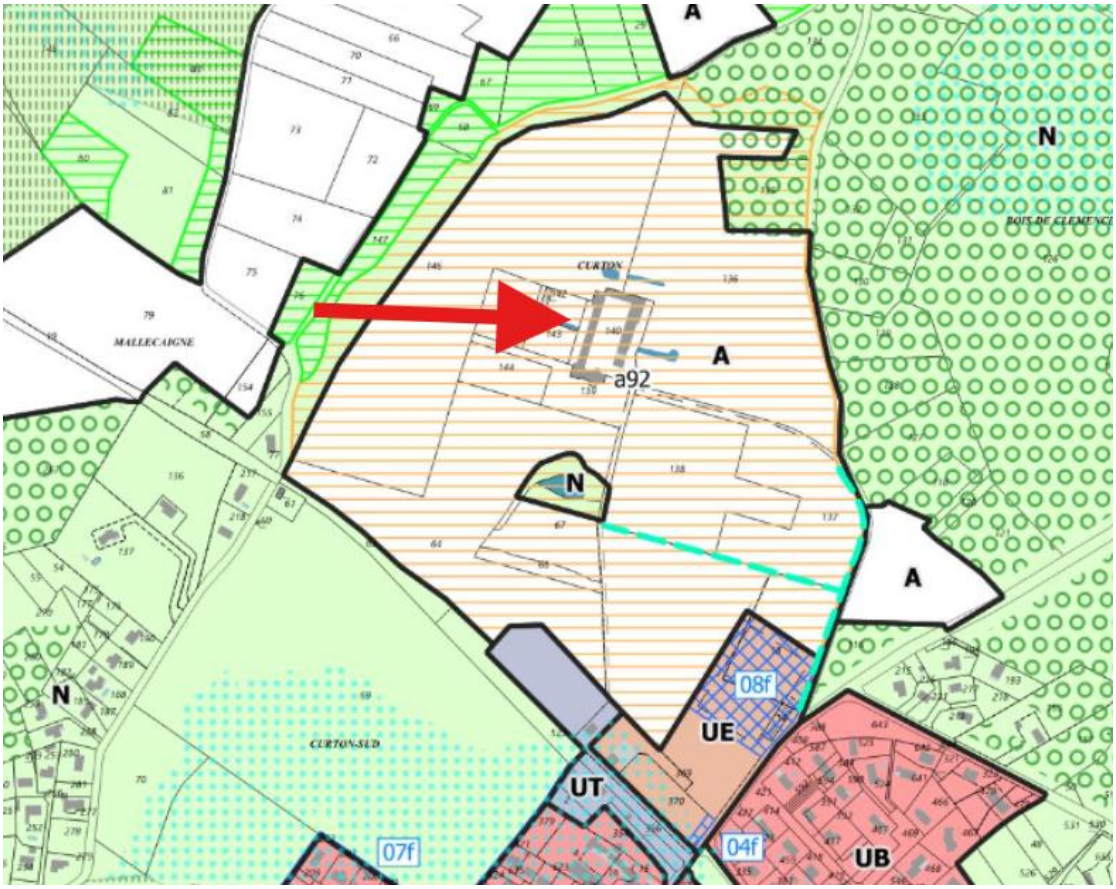
Objet :STECAL - La Sauve

Contribution :

Madame la Présidente de la commission d'enquête,Nouveaux arrivants sur la commune, que nous sommes très heureux d'intégrer, nous venons de faire l'acquisition du domaine de Curton à La Sauve. Nous avons pour but de réhabiliter cet ensemble architectural suite à plusieurs années d'inoccupation. Ces terres à vignes ont été abandonnées depuis plus une trentaine d'années. L'ensemble construit est lui-même dans un état piteux, en particulier le bâtiment à l'origine destiné à l'usage agricole. Le bâti étant logiquement et historiquement classé A, pour l'instant nous ne pouvons pas mener à bien de projet de restauration de ce bâtiment ; nous souhaitons le destiner à une visée d'activité bénéfique pour la commune (gîte, accueil artisans...), dans le respect du bâti d'origine.Pour permettre la restauration de ce bâti à forte valeur patrimoniale, nous vous demandons donc par la présente d'ajouter au PLUI un STECAL sur les bâtiments de Curton. Nous vous remercions d'avance pour cette modification du plan de zonage,M & C

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : La Sauve

Adresse email : marie.lebrt@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E132 - Marie Le Bret

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 13:16:21

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet :PLUI La Sauve - ER 07f - Demande information

Contribution :

Bonjour,Je vous contacte car je suis propriétaire d'une parcelle concernée par l'emplacement réservé 07f à La Sauve dans le projet de PLUi actuel.Je vois qu'il est question sue cet emplacement de "création d'une liaison douce d'une largeur de 3m", sur toute la largeur de ma parcelle 69 - Curton Sud.Ce n'est pas très clair sur le plan : Pouvez vous m'indiquer sur quel terrain sera réservée cette bande de 3m? Le lotissement, ou bien la parcelle 69, ou un peu des 2 (auquel cas, combien sur chaque côté) ?Par ailleurs, pouvez vous m'indiquer quelle est la nature de cette liaison douce en projet (velo , randonnée... ?), le budget prévu à cet effet, et quel est la raison de sa création ?Merci beaucoup, bien à vous,Marie Le Bret

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : marie.lebrt@gmail.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Bonjour, pouvez vous apporter des éclaircissements techniques souhaités à cette personne (et nous en informer) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Bonjour,L'emplacement réservé 07f à La Sauve destiné à la création d'une liaison douce d'une largeur de 3m est situé sur la parcelle 69.Cet emplacement réservé existe déjà dans le PLUi actuellement opposable.La faisabilité d'une liaison douce n'est possible que sur la parcelle 69 puisque la bande de 3m située sur les parcelles voisines du lotissement est occupée par des annexes et des piscines.

Envoi CE : Oui

C133 - PARADE Annick

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 14:33:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Saint Pierre de Chignac, le 3 mars 2023

Annick PARADE
3194 Route des Versannes
24330 Saint Pierre de Chignac
annick.parade@laposte.net
06 88 32 36 72

Claire BUZY
457 Route de Bertinat
33330 Saint Sulpice de Faleyrens
clairebuzy@icloud.com
06 82 20 02 03

Communauté de Communes du Créonnais
04 MARS 2026
Courrier reçu le

à 62

Monsieur le Président de la Communauté de communes du Créonnais
39 Boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Objet : demande de rectification de zonage dans le projet de PLUI 2026

Monsieur le Président,

Après consultation des documents élaborés par la commission de travail sur le PLUI du Créonnais et rencontre avec la personne chargée de recevoir les propriétaires concernés par le changement à la mairie de Créon le 20 février courant, nous venons vers vous pour demander une modification du PLUI nous concernant.

Nos parents avaient déjà accepté, de leur vivant, qu'une partie des parcelles 169 et 171 situées avenue de la Croix Blanche à Créon soit classée N. Nous souhaitons maintenant, ma sœur et moi devenues propriétaires, que le reste des parcelles 169, 170 et 171 reste urbanisable et constructible, préservant pour nos enfants la possibilité d'en jouir pleinement à l'avenir.

D'autant plus que notre famille possédant depuis 1885 dans la rue Dopter à Créon les parcelles 90, 91, 92 et souhaitant vendre la parcelle 92 s'est trouvée dans l'impossibilité de le faire, celle-ci étant déjà classée en zone non constructible par un précédent PLUI.

Nous pourrions comprendre que la partie actuellement arborée puisse être classée en zone N mais pourquoi la partie en herbe, après arrachage des vignes, de la parcelle 171 ?

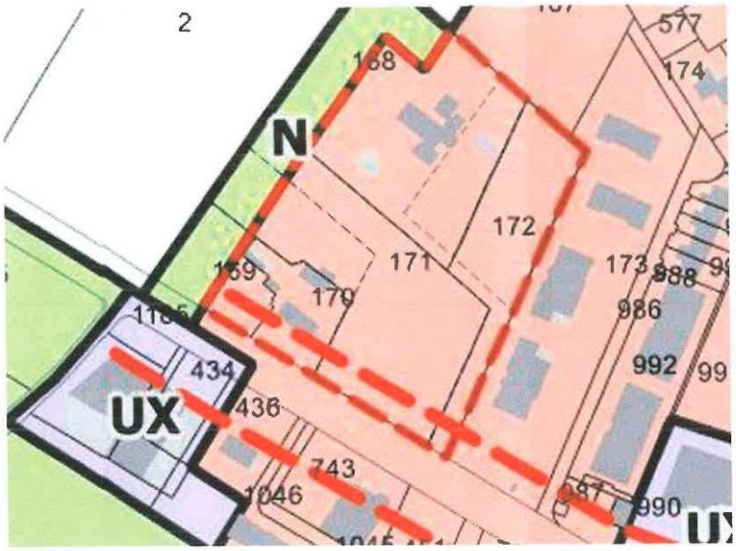
Si le PLUI est maintenu en l'état, ce sont tous nos biens qui se trouvent bloqués et interdits de toute évolution : on propose de mettre tout notre foncier en zone naturelle alors qu'il était encore en partie en zone urbanisable et cela sans motif compréhensible, ni indemnisation ni compensation, portant ainsi préjudice à la valeur de tous nos biens et entachant par là même nos droits.

Comptant sur votre compréhension, en vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande, nous vous prions d'agréer l'assurance de nos meilleurs sentiments.

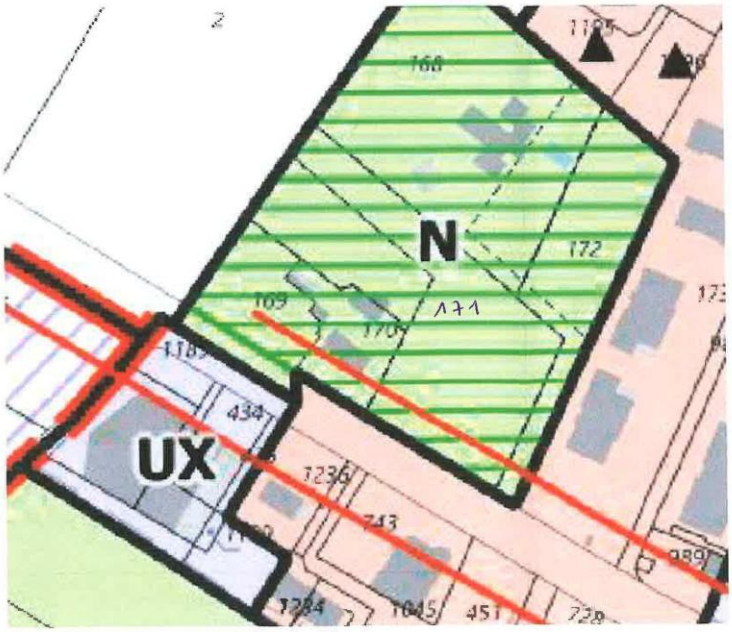
Annick PARADE et Claire BUZY

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Zonage actuel :

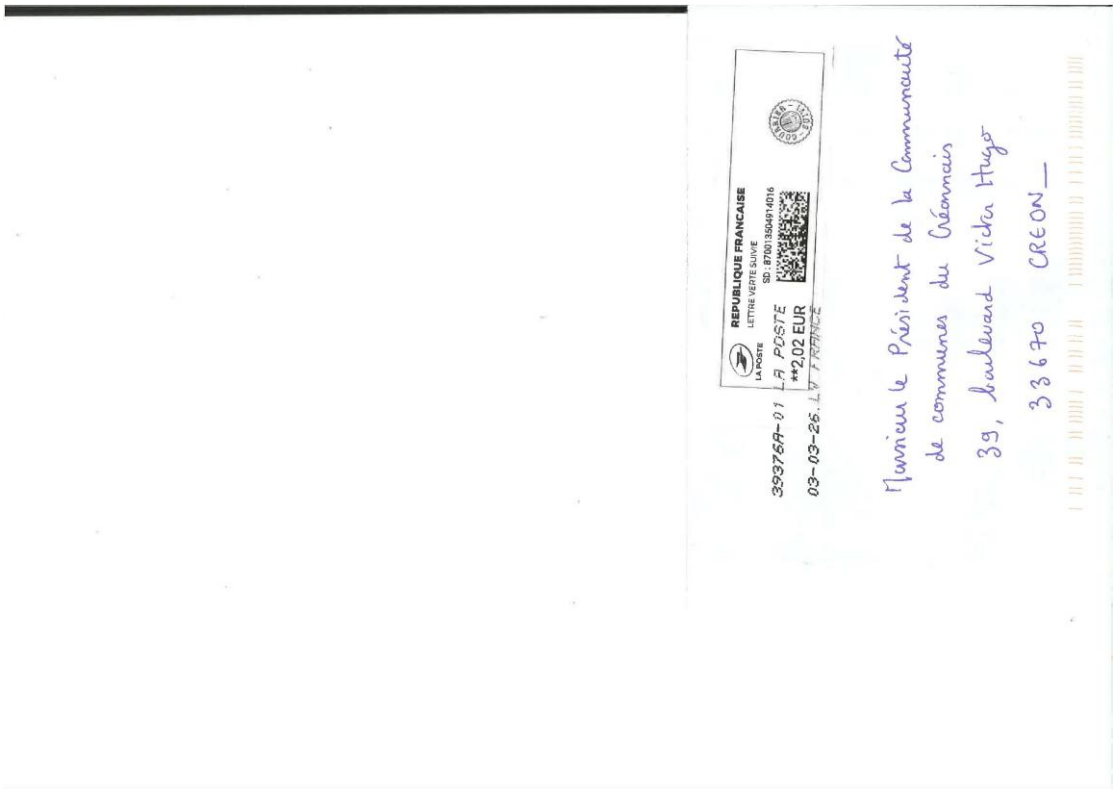


Zonage prévu :



1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E134 - Marie Sellenet

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 14:53:52

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Changement du PLUi sur la commune de Loupes

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Madame, Monsieur,Je me permets de vous écrire dans le cadre de l'évolution du PLUi concernant mon secteur.Je suis propriétaire du terrain B180 de 6 340 m² actuellement classé en zone 2AU. Ce terrain est aujourd'hui boisé, et je tiens à préciser un point qui me semble essentiel : les arbres présents ont été plantés par mon père lui-même, il y a plus de 60 ans. Ce terrain appartient à notre famille depuis toujours et représente bien plus qu'une simple parcelle. (Je dois d'ailleurs vous souligner qu'un lotissement va bientôt voir le jour et qui touche mon terrain donc une maison de plus ou de moins ne devrait pas déranger).Ma demande concerne uniquement une partie d'environ 1 000 m², que je souhaiterais voir reclasser en zone constructible afin de pouvoir y bâtir une maison destinée à mes parents.Mes parents sont aujourd'hui âgés et vivent en Dordogne, dans un endroit très isolé. Leur quotidien devient de plus en plus compliqué, tant en raison du désert médical et absence de commodités que de la distance qui nous sépare. Leur souhait le plus cher est de pouvoir se rapprocher de moi et de leur famille pour vivre leurs années à venir entourés et en sécurité. En plus ses sÅ"urs abitent un terrain qui touche le mien.Malheureusement, leur situation financière ne leur permet pas d'envisager l'achat d'un nouveau terrain constructible dans le secteur. Cette parcelle familiale représente leur seule possibilité réaliste de se rapprocher de nous.Je tiens à souligner que notre intention n'est absolument pas de dénaturer l'ensemble du terrain ni de procéder à une déforestation massive. Nous souhaitons préserver l'identité boisée du site et n'utiliser qu'une surface limitée, strictement nécessaire à la construction d'une maison adaptée à leur âge et à leurs besoins.Il ne s'agit pas d'un aménagement d'envergure, mais d'un projet familial. Permettre cette construction, ce serait offrir à deux parents âgés la possibilité de vieillir près des leurs, sur une terre qu'ils ont façonnée eux-mêmes.Je me tiens bien entendu à votre disposition pour tout échange ou complément d'information.En vous remerciant sincèrement de l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.Cordialement, Marie SellenetPs : j'ai rencontré un des commissaires enquêteurs qui m'a expliqué que ce serait difficile mais pas impossible et que je devais tenter. Mon histoire l'a touchée. J'espère qu'il en sera de même pour vous.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : marie.sellenet@gmail.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@135 - Jaumard Camille

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 16:31:12

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Demande d'identification d'un STECAL à vocation agrotouristique â?" Domaine de Freylon â?" parcelle 0381

Contribution :

Bonjour, Nous déposons cette observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUi afin de proposer l'étude de l'identification d'un STECAL à vocation agrotouristique sur la parcelle 0381 du Domaine de Freylon.Cette pastille permettrait l'implantation de deux hébergements légers démontables directement liés à l'activité agricole du domaine.Le projet est volontairement limité à deux unités uniquement, conçu de manière à préserver les équilibres agricoles et paysagers du site.Une note explicative présentant le projet et son implantation est jointe à cette observation.Merci,

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Projet Habitat Le?ger autonome Freylon.pdf, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Projet de Zonage Freylon

Projet agrotouristique à échelle maîtrisée – Demande d'étude pour pastille dédiée sur la parcelle 0381, cf. plan ci-dessous

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du développement progressif de notre exploitation agricole, nous souhaitons vous présenter l'évolution de notre réflexion concernant un projet agrotouristique à échelle maîtrisée sur le domaine.

1. Genèse et philosophie du projet

Notre démarche s'inscrit dans la continuité directe de nos engagements agroécologiques déjà en œuvre sur l'exploitation :

- Transition du vignoble vers des cépages résistants,
- Arrêt du travail du sol,
- Réensauvagement de certaines prairies,
- Développement de vergers d'agrumes en agroforesterie et haies fruitières,
- Diversification variétale et expérimentations d'acclimatation,
- Présence d'animaux pour leurs services écologiques.

L'objectif n'est pas de créer un complexe touristique, mais un lieu cohérent où agriculture, pédagogie et douceur de vivre se rencontrent.

2. Hébergements envisagés

Le projet envisagé est volontairement réduit :

- Deux hébergements légers uniquement, constituant une phase pilote volontairement limitée.
- Constructions démontables, à faible impact sur les sols.
- Fonctionnement en autonomie (off-grid).
- Gestion des eaux grises par système de phytoépuration.
- Absence de raccordement aux réseaux publics.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- Intégration paysagère en lisière, sans voirie structurante nouvelle.

Il s'agirait d'un projet volontairement limité à deux unités uniquement, complémentaire à l'activité agricole existante et à la boutique à la ferme autorisée.

Ces hébergements ont vocation à accueillir des visiteurs souhaitant découvrir les pratiques agricoles et paysagères développées sur le domaine.

3. Valorisation pédagogique et paysagère

Le domaine sera accessible via un cheminement piéton permettant la découverte :

- Des jardins et vergers,
- Des pratiques agroécologiques mises en œuvre,
- Des expérimentations saisonnières.

Ces parcours seront réalisés en autonomie ou lors de visites ponctuelles encadrées.

4. Espaces communs envisagés à long terme

À terme, et selon l'évolution du projet, un espace de convivialité simple pourrait accueillir les visiteurs autour des productions du domaine.

Il ne s'agit pas d'un équipement événementiel, mais d'un lieu de partage lié à l'activité agricole.

5. Présentation des porteurs de projet

Emmanuel est designer et conseiller en jardins comestibles et d'ornement pour plusieurs propriétés bordelaises, ainsi qu'enseignant en horticulture et maraîchage.

Camille, après une carrière en gestion de projets complexes, est aujourd'hui cheffe, vigneronne et participe au développement des activités d'accueil à la ferme.

Notre volonté est de développer un modèle économiquement viable, écologiquement cohérent et parfaitement intégré à son environnement rural.

Dans le cadre de la révision du PLUi actuellement en enquête publique, nous souhaiterions que soit étudiée l'identification d'une pastille agrotouristique sur la parcelle 0381, du Domaine de Freylon. Cette pastille permettrait l'implantation de deux hébergements légers démontables directement liés à l'activité agricole du domaine. Le projet est volontairement limité à deux unités uniquement, conçues de manière à préserver les équilibres agricoles et paysagers du site.

Nous restons à votre disposition pour toute rencontre ou transmission de plans d'implantation.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette démarche.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

DOMAINE DE FREYLON – CURSAN

Note explicative – Implantation d'habitats légers

Le plan joint présente l'implantation envisagée pour deux hébergements légers à vocation agrotouristique sur le Domaine de Freylon.

Les logements (points rouges) sont implantés en lisière de prairie, à distance du bâti existant, afin de préserver la cohérence paysagère et la tranquillité du site.

L'accès se fait exclusivement par un cheminement piéton (tracé vert), sans création de voirie nouvelle.
Le stationnement des visiteurs s'effectuera sur le parking existant à proximité des bâtiments agricoles.

Les cabanes fonctionneront en autonomie (off-grid) et ne seront pas raccordées aux réseaux publics.
Les eaux grises seront traitées par un système de phytoépuration implanté en contrebas, en fonctionnement gravitaire.

Les constructions seront démontables et conçues de manière à limiter toute artificialisation des sols.

Cette implantation correspond au projet de deux unités uniquement, en complément direct de l'activité agricole existante.

Ville : Cursan

Adresse email : camille.jaumard@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@136 - perrin eric

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 17:19:15

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :remarque sur projet modification PLUi

Contribution :

Monsieur le Président,En tant que propriétaire sur Carmarsac et sur Loupes je souhaite, par la présente, vous faire part d'une remarque et d'une demande dans le cadre de la révision du PLUi du CREONNAIS.Je suis notamment propriétaire de la parcelle 0408 et 0931 sur LOUPES, classée actuellement en zone Ap et qui serait classée dans le futur PLUi révisé en zone N standard. En tant que journaliste à France 3 spécialisé dans le patrimoine et l'environnement, je mesure à quel point ces paysages sont exceptionnels. Je sais également le risque que représente le mitage, notamment et principalement les équipements ou bâtiments réputés agricoles en zones N ou A. Je sais aussi que de nombreux bâtiments ont vu le jour ces dernières années, sous couvert de nécessité agricole, masquant en réalité des activités de production électrique, ayant un fort impact négatif sur les paysages.La zone Ap du PLUi actuel avait très justement pris en compte la qualité paysagère de ce site, en interdisant toute construction ou équipement.Je suis donc surpris de constater que cette protection est levée dans votre projet de PLUi, la zone devenant une zone N classique ou les bâtiments et équipements agricoles sont autorisés.Je vous demande donc de rétablir la protection paysagère et naturelle de ce site. Les paysages sont l'une des grandes richesses de l'Entre Deux Mers. Il faut absolument les préserver car une fois les dégats faits, on ne peut revenir en arrière.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : plui remarqueperrin.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Eric Perrin
34 Chemin de loupes
33750 Camarsac
eric.perrin@sfr.fr - 0622322537

Mr le Président de la CDC du Créonnais
Enquête publique de révision du PLUi

Camarsac le 05/03/2026

Monsieur le Président,
En tant que propriétaire sur Carmarsac et sur Loupes je souhaite, par la présente, vous faire part d'une remarque et d'une demande dans le cadre de la révision du PLUi du CREONNAIS.
Je suis notamment propriétaire de la parcelle 0408 et 0931 sur LOUPES, classée actuellement en zone Ap et qui serait classée dans le futur PLUi révisé en zone N standard. En tant que journaliste à France 3 spécialisé dans le patrimoine et l'environnement, je mesure à quel point ces paysages sont exceptionnels. Je sais également le risque que représente le mitage, notamment et principalement les équipements ou bâtiments réputés agricoles en zones N ou A. Je sais aussi que de nombreux bâtiments ont vu le jour ces dernières années, sous couvert de nécessité agricole, masquant en réalité des activités de production électrique, ayant un fort impact négatif sur les paysages.
La zone Ap du PLUi actuel avait très justement pris en compte la qualité paysagère de ce site, en interdisant toute construction ou équipement.
Je suis donc surpris de constater que cette protection est levée dans votre projet de PLUi, la zone devenant une zone N classique ou les bâtiments et équipements agricoles sont autorisés.
Je vous demande donc de rétablir la protection paysagère et naturelle de ce site. Les paysages sont l'une des grandes richesses de l'Entre Deux Mers. Il faut absolument les préserver car une fois les dégats faits, on ne peut revenir en arrière.

Je reste à votre disposition pour tout échange et vous prie d'agréer, Mr le Président, l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Eric Perrin

Adresse : 34 Chemin de Loupes

Ville : Loupes

Adresse email : eric.perrin@sfr.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@137 - Labrosse Françoise

Organisme : Collectif citoyen Sadirac-Transition

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 18:02:52

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Renforcement significatif de la protection des Espaces Boisés Classés (EBC) et de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le cadre de la révision du PLU

Contribution :

Le collectif “Protégeons la forêt de Sadirac » et l’association « Collectif citoyen Sadirac-Transition" demandent le renforcement significatif de la protection des Espaces Boisés Classés (EBC) et de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le cadre de la révision du PLUi.Contexte local à Sadirac : Sadirac compte environ 39 % de sa superficie (745 ha) en forêt privée de feuillus diversifiée (données Géoportail), notamment sur les bassins versants de la Pimpine et du Gouchebouc. Ces espaces boisés jouent un rôle essentiel pour la biodiversité, la régulation hydrique, le stockage carbone, la qualité de vie et la résilience climatique. Ils sont majoritairement classés en Espaces Boisés Classés (EBC), et certains secteurs relèvent de ZNIEFF, Natura 2000 et de la Trame Verte et Bleue définie dans le PADD du PLUi.Constat principal : Depuis 2020, des coupes massives ont été réalisées sur des parcelles soumises à un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé, suivies de plantations majoritairement résineuses. Une coupe rase a été réalisée en bord de Pimpine, en zone TVB classée ZNIEFF 2 et Natura 2000.Ces interventions, souvent sur EBC, créent un paradoxe : des zones protégées pour leur rôle écologique subissent une dégradation majeure avec impacts sur les bassins versants (ruissellement accru, risques inondations), la biodiversité, les paysages et les risques incendie. Le régime actuel des EBC et la faible transparence/accessibilité des PSG ne permettent pas de prévenir efficacement ces dégradations, malgré les objectifs du PADD en matière de TVB et de préservation des continuités écologiques (art. L.151-3 du Code de l’urbanisme et L.371-1 du Code de l’environnement).Ce constat est renforcé par plusieurs rapports nationaux récents :•Le rapport « Mise en gestion durable de la forêt française privée » de l’Inspection Générale de l’Environnement et du Développement Durable (IGEDD), de l'Inspection Générale des Finances (IGF) et du Conseil Général de l’Alimentation, de l’Agriculture et des Espaces Ruraux (CGAAER) en mars 2024 note un usage excessif des coupes rases, un déficit de contrôle, et une inadaptation au changement climatique.•Le rapport public annuel 2024 de la Cour des comptes (volume 2) sur l’adaptation au changement climatique note une gestion privée peu résiliente, des manquements dans les plantations post-coupes rases et un manque de suivi.•Le rapport d’information n°1178 de l’Assemblée nationale recommande au CNPF de donner des avis négatifs systématiques sur les coupes rases non justifiées pour une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les PSG.Propositions concrètes pour la

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

révision du PLUi : afin d'aligner le PLUi sur les objectifs nationaux (loi Climat & Résilience) et régionaux (SRADDET Nouvelle-Aquitaine, Schéma Régional de Cohérence Ecologique), et de répondre aux attentes citoyennes (ex. pétition locale de plus de 2 200 signataires « Contre les coupes rases massives, encourageons de bonnes pratiques de gestion de la forêt » sur change.org), nous proposons de renforcer les protections comme suit :1.Pour les EBC situés en continuité TVB (PADD), ZNIEFF ou Natura 2000 : Soumettre toute intervention significative (coupe rase, défrichement, reboisement à changement d'essences dominantes) à une Autorisation Environnementale (AEnv – art. L.181-1 Code de l'environnement), avec étude d'impact, consultation publique et avis renforcés des organismes concernés. Alternativement : interdire ou limiter fortement les coupes rases dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques (art. R.151-43 4° et 5° Code de l'urbanisme).2.Pour les EBC sur bassins versants : Intégrer des prescriptions spécifiques inspirées des recommandations CEREMA (gestion durable des ruissellements, maintien du couvert forestier pour limiter l'érosion et les inondations).3.Pour les EBC en zones urbaines ou à urbaniser : Protéger les haies bocagères et arbres d'intérêt paysager via une OAP dédiée (art. L.151-23 Code de l'urbanisme) et un régime d'autorisation préalable pour abattage significatif (loi Paysage 2021, décret 2025 sur haies bocagères, objectif ZAN –50 % artificialisation).Bénéfices attendus•Meilleure résilience climatique et hydrique du territoire•Encouragement d'une sylviculture douce et résiliente•Alignement sur les objectifs de biodiversité et d'adaptation climatique (PADD)•Réponse aux attentes citoyennes•Crédibilité renforcée du PLUi.Les 4 fichiers ci-joints apportent des informations complémentaires.Ps : un premier dépôt de cette demande a été fait le 27 février à 17h29, mais s'avérant incomplet, celui-ci remplace le précédent. Avec nos excuses

Pièce(s) jointe(s) :

Document : 2026.02.26_ Révision PLUi_Enquête publique_Protection EBC_Annexe 4.pdf, page 1 sur 2

Extraits du site ForêtScore

https://aumitan.com/foret-score.html

Annexe 4

Copie écran, pour la commune de Sadirac, du site ForêtScore qui, à l'image du NutriScore, évalue la qualité et la durabilité des forêts. Nous précisons que la surface des parcelles déboisées fait état de la situation en 2023 et ne prend pas encore en compte les coupes de 2024 et 2025. Il témoigne cependant de la dégradation consécutive à la mise en place du PSG de la SCEA Tustal (nous sommes passées à D sur l'échelle de A à E). (2026.02_ Enquête publique révision PLUi_contribution ST pour forêts_Annexe 4)

Carte ci-dessous

Document : 2026.02.26_ Révision PLUi_Enquête publique_Protection EBC_Annexe 4.pdf, page 2 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

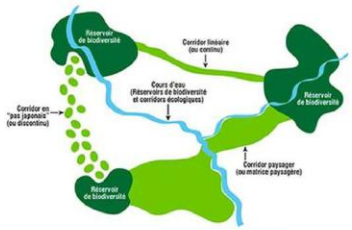
Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 1 sur 8

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 2 sur 8

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

PLU - PLUi

Lors de la mise en place ou de la révision des PLU ou PLUi, vous pouvez définir des Trames Vertes et Bleues



Exemple d'une trame verte et bleue

Pour encadrer ou interdire les coupes rases :

- définir les forêts pour lesquelles vous souhaitez édicter un meilleur encadrement des coupes forestières ;
- inscrire les forêts dans **le règlement graphique des PLU ou PLUi**, sur le fondement des articles L.113-29, L.151-23 et R.151-43 4° et 5° du code de l'urbanisme ;
- établir de nouvelles prescriptions pour ces forêts telles que l'interdiction des coupes rases. Pour qu'elles soient pleinement effectives, cette délibération devra mentionner clairement l'objectif de préserver les continuités écologiques.

Pour rendre la déclaration préalable aux travaux forestiers obligatoire auprès des mairies concernées :

- définir le ou les secteurs pour lesquels vous souhaitez mettre en place cette réglementation ;
- les inscrire dans le **règlement graphique du PLUi** sur le fondement des articles L151-23 et R151-43 5° du code de l'urbanisme.

Pour protéger les ripisylves (espaces boisés, buissonnants ou herbacés aux abords des cours d'eau) :

- identifier ces espaces à protéger et les inscrire dans le PLUi en s'appuyant sur l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en complément de l'article L215-4 du code de l'environnement ;
- proscrire les coupes à blanc, le désherbage chimique dans ces secteurs.

Pour rendre la déclaration préalable aux travaux forestiers obligatoire en mairie et empêcher le défrichement des forêts :

- définir les forêts que vous souhaitez classer en Espace Boisé Classé ;
- les inscrire dans le règlement graphique des PLU ou PLUi, sur le fondement de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, pour y proscrire le changement d'affectation des forêts (en terre agricole par exemple) et y rendre obligatoire la déclaration préalable en mairie, un mois avant tous travaux sylvicoles, dans le cas où les parcelles forestières concernées, ne sont pas encadrées, par un plan simple de gestion (PSG) ou un règlement type de gestion (RTG) ou un code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS).

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 3 sur 8

Une coupe d'éclaircie

Pour protéger de façon pérenne les forêts de votre commune, vous avez des outils

Pour encourager les propriétaires forestiers à avoir une gestion durable de leur forêt, vous pouvez :

- organiser des réunions publiques avec les propriétaires forestiers, pour promouvoir la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) ;
- exonérer de taxe foncière les propriétés non-bâties, pour lesquelles les propriétaires ont signé un contrat d'Obligation Réelle Environnementale (ORE), sur délibération du conseil municipal conformément à l'article 72 de la loi 2016-1087 du 8 août 2016.

Pour que votre commune achète et gère de façon durable des forêts, vous pouvez

Devenir propriétaire forestier en suivant une de ces alternatives :

- acheter des forêts suite à un simple démarchage ;
- préempter et vous approprier des parcelles forestières à l'abandon suite à un décès ou une indivision, grâce à des outils règlementaires, tel que le droit de préférence (article L331-24) et de préemption (article L331-22 du code forestier) ;
- intégrer des biens vacants et sans maître, au patrimoine communale.

Gérer votre forêt durablement en suivant une de ces options :

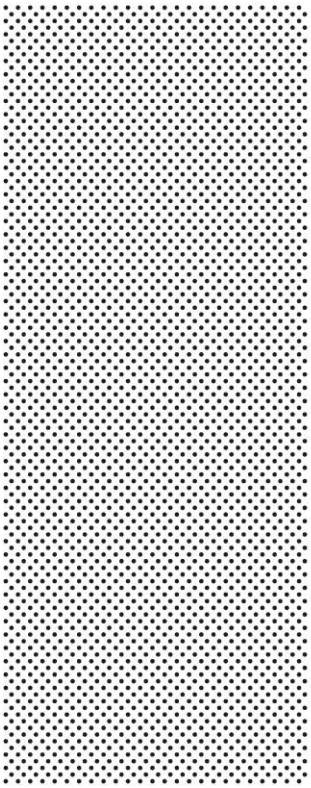
- demander l'application du régime forestier, avec l'avis de l'ONF et faire rédiger un document de gestion par l'ONF avec mise en place d'une trame vieux bois (îlot de sénescence, de vieillissement, corridors écologiques, désignation d'arbre habitat) ;
- signer des contrats d'ORE pour les forêts communales, en lien avec le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) ou autres associations de défense de l'environnement.

À l'échelle de votre commune, vous avez aussi les moyens de :

- suivre des formations dédiées aux élu.es forestiers dispensées par l'URCOFOR, qui vous aideront à gérer votre forêt communale selon les préceptes de la SMCC ;
- évaluer la qualité et la durabilité des forêts de votre commune, en consultant son ForêtScore via le lien suivant https://aumitan.com/foret-score.html ;
- demander qu'un Atlas de la biodiversité soit réalisé dans votre commune, il est pris en charge, par l'état, jusqu'à 80% et permet de connaitre le déploiement des espèces protégées (ou non) sur votre territoire ;
- contacter le CEN qui peut acheter ou gérer des zones humides ou des forêts remarquables.

Retrouvez le principe de la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) sur le site Pro Silva France.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 4 sur 8

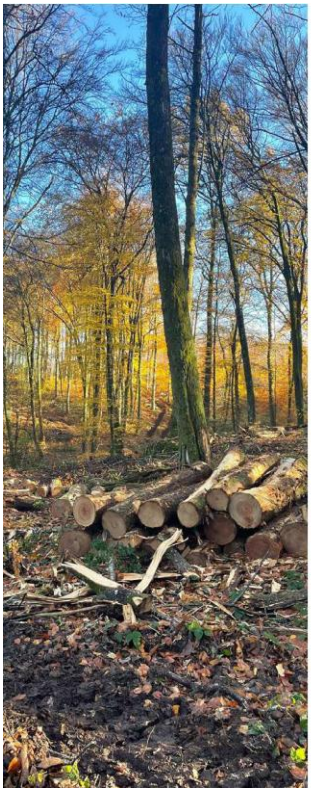


Quand une coupe rase va se produire ou qu'elle débute, vous pouvez agir !

Vous pouvez vous assurer que :

- la demande d'autorisation d'emprunter les voies communales et chemins ruraux a bien été formulée avant le début du chantier ;
- la copie de la déclaration à l'Unité Territoriale de la DREETS du département concerné, faite au plus tard, le dernier jour ouvrable précédant le début des chantiers d'abattage ou de façonnage manuel supérieur à 100 m³, des chantiers d'abattage ou de débardage mécanisés supérieurs à 500 m³, des travaux sylvicoles d'une surface supérieure à 4 ha, et mentionnant le nom, la dénomination sociale de l'entreprise, son adresse, la situation géographique exacte du chantier, la date du début et la date de fin prévisible des travaux et le nombre de salariés occupés sur ce chantier, vous a bien été transmise, selon l'article R 718-27 du code rural ;
- le panneau d'affichage, comportant les mentions indiquées ci-dessus, est visible depuis les voies d'accès au chantier selon l'article L. 718-9 du code rural, pour les travaux sylvicoles cités dans le point précédent ;
- la demande d'autorisation préalable a été remplie dans le cas d'un défrichement ;
- la déclaration d'intention, auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT) a été faite, 3 mois avant le début des travaux, quand la coupe n'est pas encadrée par un Plan Simple de Gestion (PSG), que la surface de coupe est supérieure à 4 hectares et à 50 % du volume des arbres de futaie prélevés sur la parcelle, ou que le franchissement d'un cours d'eau est envisagé ;
- l'intégrité des cours d'eau ou zones humides, a été préservée. Dans le cas contraire, selon les articles L432-2 et 3 du code de l'environnement, leur endommagement est répréhensible ;
- la présence d'espèces protégées et de leurs nids n'a pas été observée sur les parcelles concernées. Dans le cas inverse, l'article L411-1 du code de l'environnement punit pénalement leur destruction ainsi que celle de leur habitat.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 5 sur 8



Si ces conditions ne sont pas respectées, que la coupe vous semble illégale ou non-réglementaire, vous pouvez encore agir !

Vous avez la possibilité de :

- prendre des photos et des notes, précises, datées, géolocalisées afin de témoigner des dégâts, s'il y en a, et d'identifier le type de peuplement (essences concernées, âge et état sanitaire des arbres) ;
- ouvrir le dialogue avec le ou la propriétaire et l'exploitant forestier ;
- informer la gendarmerie sur la nature des travaux ;
- prendre contact avec l'Office Français de la Biodiversité (OFB) en cas de dégâts constatés ou de présence avérée d'espèces protégées sur la parcelle ;
- prendre un arrêté d'interdiction pour stopper le chantier ;
- prendre contact avec la DDT (ddt@correze.gouv.fr, ddt@creuse.gouv.fr, ddt@haute-vienne.gouv.fr) pour demander des informations sur la coupe et/ou le PSG ;
- prendre contact avec le Parc Naturel Régional (PNR), qui pourra vous aider dans vos démarches ;
- envoyer un courrier au préfet.e et au président.e de votre département afin qu'ils puissent prendre conscience du nombre important de coupes rases ;
- prévenir le Réseau Forêt Limousine et les associations de protection de la nature près de chez vous.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 6 sur 8

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les coupes rases se multiplient en France

Vous avez la possibilité, en tant qu'élu.es, de modifier ces pratiques sur votre commune.

Pour cela vous pouvez :

- prendre un arrêté pour définir le délai de déclaration préalable au chantier forestier qui emprunterait les voies communales et les chemins ruraux en vous appuyant sur le code de la voirie routière : articles L113-2, L116-1 à 7, R116-1 et 2, L141-1 et 2, R141-3 et ; sur le code général des collectivités territoriales : articles L2212-1 et 5, L2213-4 et L2122-21 ; et sur l'article R610-5 du code pénal, relatif aux sanctions applicables pour le non-respect des directives concernant les chemins ruraux. Cet arrêté devra être transmis et validé par la Préfecture de votre département, pour que sa mise en application puisse être effective. Rendez-vous sur le site internet de la commune de Vaunac en Dordogne, afin que vous puissiez prendre en exemple leurs arrêtés ;
- procéder systématiquement à un état des lieux, des chemins ruraux et voies communales, avant et après travaux avec l'entreprise ;
- exiger la remise en état de la voirie par l'entreprise si nécessaire.

Merci d'avance pour ce que vous mettrez en place, pour les générations futures !

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 7 sur 8

Pourquoi préserver les forêts ?

La forêt alimente les sources et les captages d'eau potable, elle contribue au grand cycle de l'eau. Elle abrite de nombreuses espèces, elle protège le sol et nous protège des aléas climatiques.

Selon le GIEC, les forêts sont essentielles pour absorber du dioxyde de carbone et maintenir l'élévation de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C.

L'Évaluation Française des Écosystèmes et des Services Écosystémiques (EFESE 2019), révèlent que les forêts françaises représentent un puits de carbone d'environ 20% des émissions de CO_2 du pays.

Selon l'expertise "coupes rases et renouvellement des peuplements forestiers en contexte de changement climatique» (CRREF) menée par le GIP ECOFOR, les coupes « rases et fortes » se situent, pour la période 2011-2020, à un niveau d'environ 100 000 ha/an en France et présentent des disparités importantes entre régions, avec la Nouvelle-Aquitaine en tête de palmarès. Les plantations gérées en coupes rases expliquent en partie le déclin de la faune et la flore dans les milieux forestiers. 30 % des insectes forestiers dépendent des arbres morts, 40 % des oiseaux des bois ont besoin de vieux arbres : ces écosystèmes n'existent pas dans ces plantations.

Les coupes rases entraînent une modification du microclimat du sol, un risque d'érosion et de remontée de la nappe, une perte potentielle de fertilité chimique du sol et perte de carbone du sol, qui au niveau mondial représenterait un stock de carbone 3 fois plus important que celui de l'atmosphère (EFESE, 2019). Toutes les études scientifiques, dont l'expertise CRREF, nous montrent que les coupes à blanc menacent notre avenir.

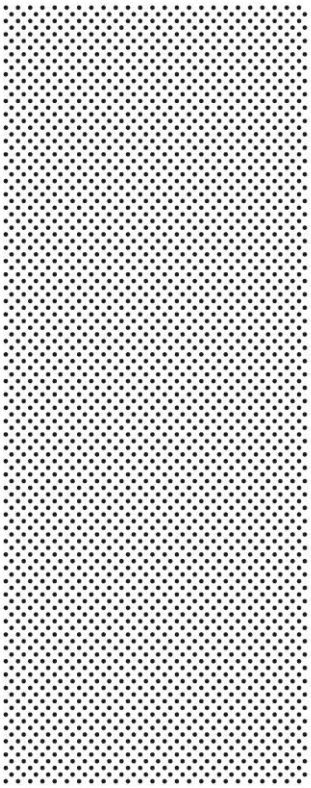
Il est important de souligner que l'interdiction ou l'encadrement de coupes rases ne signifie pas que l'exploitation forestière soit proscrite. Une sylviculture douce, préservant un couvert continu d'arbres diversifiés en âges et en essences, est possible : la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) permet de rentabiliser la forêt à long terme, d'augmenter la valeur du capital du propriétaire tout en préservant l'avenir économique du territoire, notre environnement et l'avenir de notre planète pour laquelle on connaît maintenant l'importance des massifs forestiers.

N'oublions pas que sans la forêt, nos activités, telles que la randonnée, le VTT, la pêche, la chasse, la cueillette de champignons, n'ont plus lieu d'être. Nous avons besoin d'une forêt riche, diversifiée et vivante.

Notre lien à la forêt est profond et viscéral, elle nourrit nos inconscients et notre imaginaire depuis notre plus tendre enfance. Elle est un écosystème primordial dans nos vies et celles des générations futures.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 8 sur 8

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Nous souhaitons agir avec vous, élu.es du territoire, pour le bien de la collectivité

Si vous le souhaitez vous pouvez :

- nous associer à vos actions publiques sur la gestion forestière ;
- nous prêter une salle pour nos réunions trimestrielles ;
- nous contacter, lorsque vous aurez connaissance qu'un chantier de coupe rase débute sur votre commune ;
- nous informer de la vente de forêts sur votre commune, si vous ne vous portez pas acquéreur, pour que nous puissions mettre le ou la propriétaire en lien avec un groupement forestier citoyen.

Nous pouvons :

- venir échanger avec vous, élu.es, sur la situation de votre commune et les outils réglementaires qui vous redonnent du pouvoir sur la gestion de votre patrimoine forestier ;
- vous aider à approfondir les points évoqués dans ce document et/ou à organiser des réunions de propriétaires sur votre commune ;
- vous mettre en lien avec des professionnels du bois vertueux, capables de gérer les forêts dans l'intérêt général.

Il n'y a pas de fatalité vous pouvez agir !

Le Réseau Forêt Limousine se compose d'associations, de collectifs, de syndicats, de groupements forestiers, de gestionnaires et d'entrepreneurs forestiers, de naturalistes et de chercheurs, œuvrant pour des forêts vivantes en Limousin.

Contact : reseauforetlimousine@riseup.net

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Collectif citoyen Sadirac – Transition

NOTE À L'ATTENTION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS, DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Annexe 2

Le mouvement des 58 communes landaises et Girondines

En 2023, un collectif important (essentiellement des communes des Landes, mais avec des extensions ou inspirations en Gironde sud) a signé une motion ou pétition demandant la **reconnaissance légale de la TVB comme outil pour interdire les coupes rases dans les secteurs de continuités écologiques**. Cette initiative, portée par des associations (dont Canopée Forêts vivantes et des collectifs locaux comme Forêt Vivante Sud-Gironde), s'appuie sur :

- L'article L. 151-23 (possibilité de définir des secteurs contribuant aux continuités écologiques)
- L'article R. 151-43 (prescriptions spécifiques, dont interdiction des coupes rases pour préserver la trame).

Contexte : 58 communes des Landes et de Gironde ont adopté des délibérations ou motions pour :

- Classer en EBC (Espaces Boisés Classés) des secteurs sensibles ;
- Imposer des **déclarations préalables obligatoires en mairie pour les travaux sylvicoles** (via R. 151-43 5°) ;
- **Interdire** explicitement **les coupes rases dans les zones TVB** identifiées (corridors écologiques, ripisylves, haies bocagères).

Ces communes ont ainsi créé un précédent politique fort, même si l'interdiction n'est pas automatique partout (elle doit être motivée et proportionnée, avec compatibilité SCOT/SRADDET). En Gironde, l'effet a été plus diffus mais réel via des PLUi ou modifications.

Exemples concrets en Gironde (2023-2025)

Voici les cas les plus documentés où l'approche TVB + articles L. 151-23 / R. 151-43 a servi à encadrer ou limiter les coupes rases :

1. **Communauté de communes du Sud-Gironde**
   - Modification n°1 du PLUi (enquête publique nov.-déc. 2024, rapport 2025) : Plusieurs contributions citoyennes et d'associations ont demandé le **renforcement des EBC et des prescriptions TVB pour limiter les coupes rases** en forêt privée (pins, feuillus). Le rapport d'enquête intègre des orientations pour préserver les continuités écologiques et éviter les changements d'affectation forestière. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une interdiction générale, cela a conduit à des zones plus protégées et à une vigilance accrue sur les coupes.
2. **Villandraut, Noaillan, Sauviac (Collectif Forêt Vivante Sud-Gironde)**
   - 2023-2025 : mobilisations contre coupes rases de feuillus (ex. : Villandraut 2023 sur 3 ha, Noaillan 2024, Sauviac 2025). Le collectif a poussé pour des **classements EBC renforcés** et des **déclarations préalables obligatoires** en mairie (base L. 151-23 et R. 151-43). Résultats : retards de chantiers, contrôles renforcés, discussions avec les propriétaires (Alliance Forêts Bois souvent concernée) et prise en compte dans les réflexions PLUi locales. Pas d'interdiction formelle systématique, mais pression pour intégrer la TVB comme outil de limitation.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

3. **Autres communes girondines inspirées**
   - **Marcheprime** : PLU révisé intégrant aléas feux de forêt et TVB → encadrement des coupes dans les secteurs à risque et continuités écologiques.
   - **La Teste-de-Buch** (post-incendies 2022) : Débats sur limitation des coupes rases en forêt privée pour résilience (pin → mélange) ; orientations TVB dans PLUi pour continuités paysagères.
   - **Inspiration landaise en Gironde sud** : Plusieurs communes (dont certaines du bloc des 58) ont adopté des motions similaires pour **interdire les coupes rases dans les corridors TVB** identifiés (ripisylves, haies, zones humides).

Exemples de 4 PLUi plus stricts notamment sur le régime d'autorisation et les prescriptions obligatoires pour les EBC

Voici quelques exemples de PLUi (Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux) ou PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) en France qui définissent des régimes plus stricts pour les Espaces Boisés Classés (EBC), en particulier pour **encadrer les déboisements sévères (souvent interdits sauf exceptions justifiées) et les replantations (avec une obligation fréquente d'essences locales ou variées**, sans toujours permettre des essences différentes pour des raisons écologiques). Ces exemples vont au-delà du régime du PLUi du Créonnais en révision (qui renforce les protections sans atteindre ce niveau de détail contraignant sur les essences ou ratios compensatoires). Ils s'appuient sur des dispositions du Code de l'urbanisme (art. L.151-19, L.151-23) et intègrent souvent des annexes spécifiques pour les essences, alignées sur des objectifs de biodiversité et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

⇨ PLUi de Nantes Métropole (approuvé en 2019)

Ce PLUi impose un régime très strict pour les EBC, avec une **liste annexée d'espèces végétales autorisées ou proscrites**, favorisant exclusivement les essences locales **adaptées au changement climatique** (ex. : variétés mellifères et endogènes comme le chêne pédonculé ou le frêne). Les déboisements sévères sont limités aux cas de gestion forestière, sécurité ou infrastructures, et **soumis à autorisation préalable avec étude d'impact** ; dans les zones urbaines mixtes (UM), ils sont quasi-interdits pour promouvoir la "nature en ville". Pour les replantations, une compensation est obligatoire (surface identique ou supérieure), mais les essences différentes sont encadrées strictement : priorité aux locales pour éviter la perte de biodiversité, avec un minimum de 10 à 60 % d'espaces en pleine terre plantés (1 arbre par 100 m² non bâti). Un bonus de constructibilité est accordé pour des plantations diversifiées, mais pas pour des essences exotiques.

⇨ PLUi de Rennes Métropole (approuvé en 2019, révision en cours)

Ici, les **EBC** sont **étendus aux Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologi**que (EIPE), avec un encadrement sévère des déboisements : destruction limitée à 30 % maximum de la superficie d'un EIPE, interdite sauf pour entretien ou sécurité, et **soumise à déclaration préalable avec avis d'un service biodiversité**. Les **coupes rases** sont **prohibées**, et **tout abattage nécessite une justification écologique**. Pour les replantations, le régime est plus strict que dans le Créonnais : tout arbre de haute tige supprimé doit être remplacé par 2 arbres de qualité équivalente ou supérieure (minimum 20 m² de pleine terre par arbre), avec essences obligatoirement locales et variées (ex. : haies avec strates diversifiées, mellifères pour pollinisateurs). Les essences différentes sont autorisées uniquement si elles restaurent les fonctionnalités écologiques existantes, sans altérer la composition végétale ; un coefficient de végétalisation minimum (10 à 90 %) et des fosses de 8 m³ par arbre renforcent cette obligation.

⇨ PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (approuvé en 2016, modifié en 2024)

Ce document classe environ 4 700 ha en EBC ou espaces contribuant aux continuités écologiques, avec un régime strict interdisant les nouvelles constructions et extensions dans ces zones. Les déboisements sévères sont admis uniquement pour gestion forestière, sécurité, infrastructures ou renaturation, sous réserve de replantation d'une surface identique ; les coupes sont rejetées de plein

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

droit sans **autorisation préalable**. Pour les **replantations**, les **essences** différentes sont encadrées : **priorité aux locales** (ex. : essences du conservatoire botanique) **pour maintenir la biodiversité**, sans obligation d'identiques aux supprimées, mais avec un accent sur la restauration des milieux (ex. : haies vives dans emplacements réservés). Cela va plus loin que le Créonnais en intégrant des emplacements réservés pour parcs naturels urbains, avec interdiction de fragmentation des boisements.

- ⇨ Bordeaux Métropole (intercommunalité périurbaine autour de Bordeaux, 28 communes, PLUi approuvé en 2019, modifié en 2023)

Régime plus strict : **déboisements sévères interdits** sauf pour sécurité ou utilité publique, avec rejet de plein droit des demandes de défrichement. Toute réduction d'EBC nécessite une révision complète du PLUi (procédure lourde, contrairement aux modifications simples possibles dans le Créonnais). **Replantations obligatoires avec essences équivalentes ou supérieures** (essences locales pour biodiversité), **sans autorisation d'essences différentes si elles altèrent les fonctions écologiques**. Entretien obligatoire par les propriétaires pour préserver les corridors TVB (Trame Verte et Bleue).

Ces exemples montrent une tendance à des régimes plus contraignants que dans le Créonnais, avec des annexes dédiées aux essences et des ratios compensatoires élevés, pour aligner sur les lois Climat et Résilience ou Biodiversité.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Collectif citoyen Sadirac – Transition

NOTE À L'ATTENTION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS, DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Annexe 1

Les Justifications d'une demande de régime plus protecteur des EBC, notamment des zones dites sensibles en zone Natura 2000, ZNIEFF et bassins versants

Un régime plus strict pour les Espaces Boisés Classés (EBC) dans la Communauté de Communes du Créonnais pourrait être justifié par une combinaison d'enjeux environnementaux, hydrologiques, climatiques et de sécurité, particulièrement dans un contexte périurbain comme celui de la Gironde, où l'urbanisation croissante interagit avec des espaces naturels vulnérables. Ces justifications s'inspirent des recommandations et guides du **CEREMA** (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui met l'accent sur la **gestion intégrée des risques**, la **préservation des cycles naturels** et l'**adaptation au changement climatique**. Le CEREMA, dans ses publications sur les ruissellements et la gestion des bassins versants, souligne l'importance de renforcer les protections végétales pour limiter les impacts des activités humaines, comme les déboisements, sur les écosystèmes.

Voici une analyse structurée des éléments mentionnés, enrichie d'autres arguments potentiels, en s'appuyant sur des principes CEREMA (par exemple, leurs webinaires et documents sur l'hydrologie, les inondations et les risques incendies).

⇨ Gestion des bassins versants et accélération du ruissellement

Les bassins versants du Créonnais (comme ceux de la Pimpine ou du Gestas) collectent et dirigent les eaux de pluie vers les cours d'eau, formant un territoire hydrologique sensible. Un régime plus strict des EBC serait justifié pour préserver la perméabilité des sols et ralentir les transferts d'eau, évitant une accélération du ruissellement qui augmente les risques d'inondations et d'érosion. Selon le CEREMA, les contrastes hydrologiques (entre sols perméables et imperméabilisés) amplifient les phénomènes de ruissellement urbain ou agricole, particulièrement en cas de précipitations intenses liées au changement climatique. Dans le Créonnais, où la croissance démographique (+2 %/an) entraîne une pression sur les terres, des déboisements non contrôlés réduisent la capacité d'infiltration des boisements, favorisant des écoulements rapides (jusqu'à plusieurs m/h en versants dénudés). Un encadrement plus rigoureux (ex. : interdiction totale de défrichements sévères sans étude d'impact) permettrait de maintenir les EBC comme "tampons" naturels, aligné sur les guides CEREMA pour la gestion des eaux pluviales et la réduction des vulnérabilités territoriales.

⇨ Accélération du cycle de l'eau due aux déboisements sévères

Les déboisements sévères (coupes rases ou massives) perturbent le cycle de l'eau en réduisant l'évapotranspiration et l'infiltration, accélérant le ruissellement et les crues. Le CEREMA, dans ses analyses sur les hydrologies post-événements extrêmes, note que la perte de couvert végétal augmente la part du ruissellement sur les versants, comme observé après des incendies ou défrichements. Dans le Créonnais, où les boisements couvrent environ 20-30 % du territoire (incluant viticulture et forêts mixtes), un régime plus strict justifierait des obligations de replantation immédiate avec essences locales (ex. : feuillus endogènes pour une meilleure rétention d'eau), et des limites sur les coupes (ex. : pas plus de 10-20 % d'un EBC par an). Cela répondrait aux doctrines CEREMA sur la résilience des territoires, qui recommandent des protections renforcées pour éviter des cycles hydrologiques déstabilisés, avec des impacts sur la recharge des nappes et la qualité des eaux (conformément à la directive cadre sur l'eau).

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

⇨ Risques d'incendies dans les forêts (avec 10 % de résineux) et dangers pour les quartiers d'habitation

Les forêts du Créonnais, composées à environ 10 % de résineux (pins, etc.), sont vulnérables aux incendies, amplifiés par le réchauffement climatique et la proximité d'habitations périurbaines. Le CEREMA, dans ses guides sur les risques naturels (ex. : plans de prévention des risques incendies de forêt - PPRIF), insiste sur la nécessité de régimes stricts pour les EBC afin de créer des discontinuités végétales et réduire la propagation des feux. Un déboisement non encadré pourrait aggraver ces risques en fragmentant les boisements, tandis qu'un régime plus strict justifierait des mesures comme l'obligation de débroussaillage systématique (dans un rayon de 50-200 m autour des habitations, per art. L.131-10 du Code forestier), l'interdiction de plantations de résineux inflammables en zones à risque, et des corridors de sécurité. Dans le Créonnais, avec une densité croissante (246 hab/km²) et des quartiers comme ceux de Sadirac exposés, cela protégerait les 4 700+ habitants contre les feux de forêt, inspirés des retours d'expérience CEREMA sur les incendies en Gironde (ex. : 2022-2023), où les boisements classés ont joué un rôle tampon.

⇨ Autres justifications inspirées du CEREMA

Adaptation au changement climatique : le CEREMA recommande des EBC renforcés pour la régulation thermique et la biodiversité, face à des événements extrêmes (sécheresses, pluies intenses) qui accélèrent l'érosion dans les bassins versants.

Intégration à la Trame Verte et Bleue (TVB) : pour connecter les réservoirs de biodiversité et limiter la fragmentation, un régime strict (ex. : dérogations rares pour intérêts publics) alignerait le PLUi du Créonnais sur les SRCE (Schémas Régionaux de Cohérence Écologique) de Nouvelle-Aquitaine.

Réglementation et doctrines nationales : conformément à la loi Climat et Résilience (2021), et aux avis CEREMA sur les PADD (Projets d'Aménagement et de Développement Durables), un encadrement plus rigoureux (ex. : études hydrologiques obligatoires pour tout projet impactant EBC) réduirait l'artificialisation nette, ciblant les 70 ha d'ENAF autorisés dans la révision 2025.

En synthèse, ces justifications, ancrées dans les expertises CEREMA sur les risques hydrologiques et incendies, visent à rendre le Créonnais plus résilient. Une révision du PLUi pourrait intégrer ces éléments via des annexes spécifiques, comme des listes d'essences prioritaires ou des zonages à risque.

Ville : Sadirac

Adresse email : sadiractransition@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@138 - RADE CLEMENCE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 18:19:07

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observations parcelles AO 316, 318, 319

Contribution :

CF courrier en PJ

Pièce(s) jointe(s) :

Document : Lettre par mail Communauté de communes du créonnais (2).pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Me Clémence Radé
Avocat au Barreau de Bordeaux | EI

Communauté de communes du
créonnais
39 boulevard Victor Hugo
33670 CREON

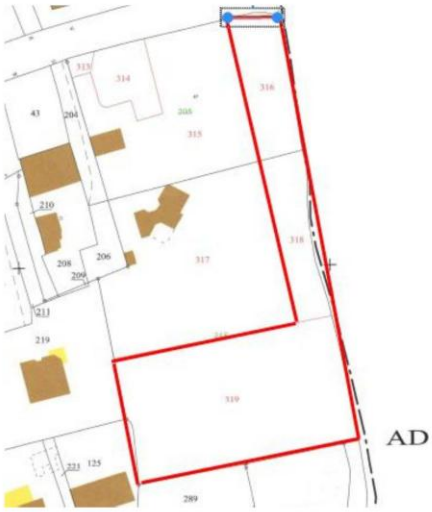
Observations enquête publique

Biganos, le 2 mars 2026

N/Réf. : 24/048 - BUAT (CONSEIL)

Madame le commissaire-enquêteur,

Je suis le conseil de Monsieur Eric BUAT, propriétaires de parcelles situées 56 rue du Gestas à LA SAUVE MAJEURE et cadastrées AO 316, 318, 319 :



Ce découpage a été réalisée selon les préconisations du maire de LA SAUVE MAJEURE, Monsieur TERRAZA, qui lui avait demandé de libérer un chemin piétonnier de 2 mètres de large pour sécuriser le chemin de l'école pour les nouveaux habitants de la parcelle, et de créer une voie d'accès carrossable pour désenclaver la parcelle constructible.

74, Rue Georges Bonnac Tour 1 - 33000 Bordeaux
120, Avenue de la côte d'Argent - 33380 Biganos
09 72 63 55 99
contact@clravocat.fr
clravocat.fr
CASE N° 213
SIRET83419837600040

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

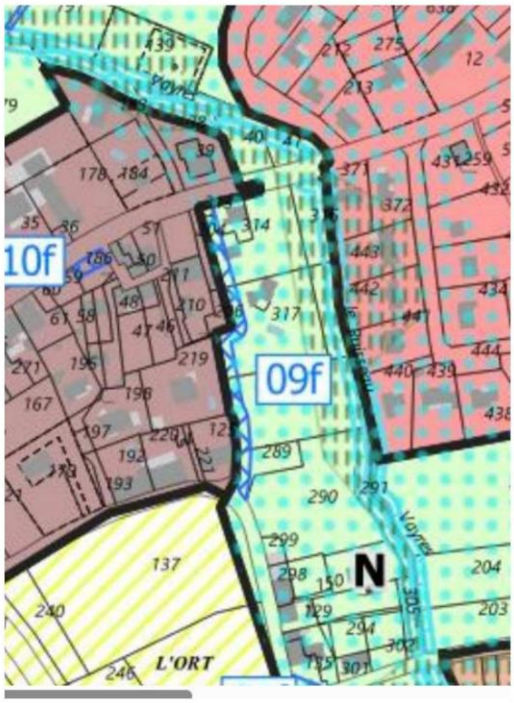
Cela est visible sur les clichés satellites :

Ces parcelles sont aujourd'hui classées à la fois en zone Uap, Api, Np et Npi :

- Pièce 1 – Fiches parcelles détaillées

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Dans le cadre de la création du plan local d'urbanisme intercommunal, le zonage de ces parcelles est drastiquement modifié :



L'intégralité des parcelles passe en zone N, grevé d'un emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle d'une emprise de 8 m, en zone inondable et à une servitude relative à la zone humide en lien avec la ripisylve.

Concernant le passage de la totalité des parcelles en zone N :

Les parcelles de Monsieur BUAT sont situées en plein cœur de bourg, elles sont par ailleurs partiellement construites.

Si une grande partie du terrain est aujourd'hui vierge de toute construction, il ne s'agit pas pour autant d'un espace naturel particulier ; mais simplement d'une zone enherbée.

3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Si une ripisylve est présente sur la parcelle, cela n'a jamais empêché son utilisation pour de l'habitation, en l'absence de débordement de cette dernière depuis que Monsieur BUAT en est propriétaire.

Par ailleurs, les parcelles de Monsieur BUAT étaient jusqu'à présent couverte par une OAP pour la construction d'un lotissement.

Alors que seule une partie des parcelles étaient classées en zone naturelle jusqu'à présent, désormais la totalité des parcelles est classée en zone N.

Or, le règlement de la zone N précise (conformément au code de l'urbanisme) :

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues et de ruissellement d'eaux pluviales.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

4

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Il est donc particulièrement surprenant de voir que des parcelles qui avaient jusqu'à présent vocation à accueillir un lotissement (OAP) sont désormais devenues inconstructibles, et ce alors même que rien n'a été modifié sur la parcelle.

Concernant les parcelles de Monsieur BUAT, rien ne permet de justifier du respect du caractère dominant de la zone.

Aucun élément ne permet de démontrer (au-delà de l'emprise du Gestas) de l'existence d'un milieu naturel présentant un intérêt écologique, ni de la nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues et de ruissellement d'eaux pluviales.

Dans ces conditions, le classement de l'intégralité des parcelles, qui représente par ailleurs une dent creuse, en zone naturel ne semble pas justifié.

Concernant le passage de la totalité des parcelles en risque inondation :

Les parcelles sont également grevées d'un risque naturel inondation.

Pour justifier de ce risque, la communauté de communes s'est basée sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Or, le classement de zones en risque inondation nécessite la démonstration de l'existence de ce risque.

Les PLUi se basent habituellement sur l'existence de PPRI (Plans de prévention des risques inondation) ou de porter à connaissance de la Préfecture.

Cela n'est pas le cas en l'espèce.

L'étude du CEREMA enrichie de l'étude du SIETRA ne peux concerner les parcelles de Monsieur BUAT puisqu'elles ne portaient pas sur la commune de LA SAUVE MAJEUR ni même sur le Gestas.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Quant aux cartographies des limites des crues régulières et des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne, ces éléments ne sont pas produits au dossier.

En outre, elles étaient déjà connues lors de l'élaboration du PLU en 2020 puisqu'elles sont expressément mentionnées dans le rapport de présentation de l'époque (en page 52) sans que pour autant les parcelles de Monsieur BUAT n'aient été classées en zone inondable.

A défaut de justifier d'éléments récents permettant de démontrer la réalité du risque d'inondation sur ces parcelles, c'est à tort que les parcelles appartenant à Monsieur BUAT ont été classées en zone inondable.

***

Au vu de ces différents éléments, Monsieur BUAT est bien fondé à solliciter le maintien du zonage existant sur ces parcelles, à savoir une partie en zone Uap.

En l'état, l'intégralité de ses parcelles deviennent inconstructibles.

Vous remerciant par avance pour l'intérêt porté à la présente,

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Clémence RADÉ

Adresse : 74 Rue Georges Bonnac

Ville : Bordeaux

Adresse email : contact@clravocat.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E139 - Sadirac Transition

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 18:29:34

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Enquête publique pour la révision du PLUi : contribution du Collectif citoyen Sadirac-Transition pour la protection des EBC

Contribution :

Bonjour,Après avoir déposé la contribution de notre association concernant la protection des EBC sur le registre numérique, nous vous adressons également en fichier joint les 5 documents (notre demande, appuyée de 4 annexes apportant des compléments d'information).Remarque : nous avons fait le dépôt sur le registre numérique une première fois le 27 février à 17h29, mais s'avérant incomplet, nous venons de le déposer à nouveau ce jour. Celui d'aujourd'hui remplace donc le précédent. En vous priant d'excuser cette erreur.Très cordialement--Françoise Labrosse, pour le Collectif citoyen Sadirac-transition

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 2026.02.26_Révision PLUi_Enquête publique_Protection EBC.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Collectif citoyen Sadirac – Transition

NOTE À L'ATTENTION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS
DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION N°1 DU PLUi
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Le collectif "Protégeons la forêt de Sadirac » et l'association « Collectif citoyen Sadirac-Transition[1] demandent le renforcement significatif de la protection des Espaces Boisés Classés (EBC) et de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le cadre de la révision du PLUi.

Contexte local à Sadirac : Sadirac compte environ 39 % de sa superficie (745 ha) en forêt privée de feuillus diversifiée (données Géoportail), notamment sur les bassins versants de la Pimpine et du Gouchebouc. Ces espaces boisés jouent un rôle essentiel pour la biodiversité, la régulation hydrique, le stockage carbone, la qualité de vie et la résilience climatique. Ils sont majoritairement classés en Espaces Boisés Classés (EBC), et certains secteurs relèvent de ZNIEFF, Natura 2000 et de la Trame Verte et Bleue définie dans le PADD du PLUi.

Constat principal : Depuis 2020, des coupes massives ont été réalisées sur des parcelles soumises à un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé, suivies de plantations majoritairement résineuses. Une coupe rase a été réalisée en bord de Pimpine, en zone TVB classée ZNIEFF 2 et Natura 2000.
Ces interventions, souvent sur EBC, créent un paradoxe : des zones protégées pour leur rôle écologique subissent une dégradation majeure avec impacts sur les bassins versants (ruissellement accru, risques inondations), la biodiversité, les paysages et les risques incendie. Le régime actuel des EBC et la faible transparence/accessibilité des PSG ne permettent pas de prévenir efficacement ces dégradations, malgré les objectifs du PADD en matière de TVB et de préservation des continuités écologiques (art. L.151-3 du Code de l'urbanisme et L.371-1 du Code de l'environnement).

Ce constat est renforcé par plusieurs rapports nationaux récents :

- Le rapport « Mise en gestion durable de la forêt française privée » de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD), de l'Inspection Générale des Finances (IGF) et du Conseil Général de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Espaces Ruraux (CGAAER) en mars 2024 note un usage excessif des coupes rases, un déficit de contrôle, et une inadaptation au changement climatique.
- Le rapport public annuel 2024 de la Cour des comptes (volume 2) sur l'adaptation au changement climatique note une gestion privée peu résiliente, des manquements dans les plantations post-coupes rases et un manque de suivi.
- Le rapport d'information n°1178 de l'Assemblée nationale recommande au CNPF de donner des avis négatifs systématiques sur les coupes rases non justifiées pour une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les PSG.

[1] https://sadiractransition.fr/

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Propositions concrètes pour la révision du PLUi : afin d'aligner le PLUi sur les objectifs nationaux (loi Climat & Résilience) et régionaux (SRADDET Nouvelle-Aquitaine, Schéma Régional de Cohérence Ecologique), et de répondre aux attentes citoyennes (ex. pétition locale de plus de 2 200 signataires « Contre les coupes rases massives, encourageons de bonnes pratiques de gestion de la forêt » sur change.org), nous proposons de renforcer les protections comme suit :

1. **Pour les EBC situés en continuité TVB (PADD), ZNIEFF ou Natura 2000** : Soumettre toute intervention significative (coupe rase, défrichement, reboisement à changement d'essences dominantes) à une **Autorisation Environnementale** (AEnv – art. L.181-1 Code de l'environnement), avec étude d'impact, consultation publique et avis renforcés des organismes concernés. Alternativement : interdire ou limiter fortement les coupes rases dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques (art. R.151-43 4° et 5° Code de l'urbanisme).

2. **Pour les EBC sur bassins versants** : Intégrer des prescriptions spécifiques inspirées des recommandations CEREMA (gestion durable des ruissellements, maintien du couvert forestier pour limiter l'érosion et les inondations).

3. **Pour les EBC en zones urbaines ou à urbaniser** : Protéger les haies bocagères et arbres d'intérêt paysager via une OAP dédiée (art. L.151-23 Code de l'urbanisme) et un régime d'autorisation préalable pour abattage significatif (loi Paysage 2021, décret 2025 sur haies bocagères, objectif ZAN –50 % artificialisation).

Bénéfices attendus

- Meilleure résilience climatique et hydrique du territoire
- Encouragement d'une sylviculture douce et résiliente
- Alignement sur les objectifs de biodiversité et d'adaptation climatique (PADD)
- Réponse aux attentes citoyennes
- Crédibilité renforcée du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Collectif citoyen Sadirac – Transition

NOTE À L'ATTENTION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS, DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Annexe 1

Les Justifications d'une demande de régime plus protecteur des EBC, notamment des zones dites sensibles en zone Natura 2000, ZNIEFF et bassins versants

Un régime plus strict pour les Espaces Boisés Classés (EBC) dans la Communauté de Communes du Créonnais pourrait être justifié par une combinaison d'enjeux environnementaux, hydrologiques, climatiques et de sécurité, particulièrement dans un contexte périurbain comme celui de la Gironde, où l'urbanisation croissante interagit avec des espaces naturels vulnérables. Ces justifications s'inspirent des recommandations et guides du **CEREMA** (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui met l'accent sur la **gestion intégrée des risques**, la **préservation des cycles naturels** et l'**adaptation au changement climatique**. Le CEREMA, dans ses publications sur les ruissellements et la gestion des bassins versants, souligne l'importance de renforcer les protections végétales pour limiter les impacts des activités humaines, comme les déboisements, sur les écosystèmes.

Voici une analyse structurée des éléments mentionnés, enrichie d'autres arguments potentiels, en s'appuyant sur des principes CEREMA (par exemple, leurs webinaires et documents sur l'hydrologie, les inondations et les risques incendies).

⇨ Gestion des bassins versants et accélération du ruissellement

Les bassins versants du Créonnais (comme ceux de la Pimpine ou du Gestas) collectent et dirigent les eaux de pluie vers les cours d'eau, formant un territoire hydrologique sensible. Un régime plus strict des EBC serait justifié pour préserver la perméabilité des sols et ralentir les transferts d'eau, évitant une accélération du ruissellement qui augmente les risques d'inondations et d'érosion. Selon le CEREMA, les contrastes hydrologiques (entre sols perméables et imperméabilisés) amplifient les phénomènes de ruissellement urbain ou agricole, particulièrement en cas de précipitations intenses liées au changement climatique. Dans le Créonnais, où la croissance démographique (+2 %/an) entraîne une pression sur les terres, des déboisements non contrôlés réduisent la capacité d'infiltration des boisements, favorisant des écoulements rapides (jusqu'à plusieurs m/h en versants dénudés). Un encadrement plus rigoureux (ex. : interdiction totale de défrichements sévères sans étude d'impact) permettrait de maintenir les EBC comme "tampons" naturels, aligné sur les guides CEREMA pour la gestion des eaux pluviales et la réduction des vulnérabilités territoriales.

⇨ Accélération du cycle de l'eau due aux déboisements sévères

Les déboisements sévères (coupes rases ou massives) perturbent le cycle de l'eau en réduisant l'évapotranspiration et l'infiltration, accélérant le ruissellement et les crues. Le CEREMA, dans ses analyses sur les hydrologies post-événements extrêmes, note que la perte de couvert végétal augmente la part du ruissellement sur les versants, comme observé après des incendies ou défrichements. Dans le Créonnais, où les boisements couvrent environ 20-30 % du territoire (incluant viticulture et forêts mixtes), un régime plus strict justifierait des obligations de replantation immédiate avec essences locales (ex. : feuillus endogènes pour une meilleure rétention d'eau), et des limites sur les coupes (ex. : pas plus de 10-20 % d'un EBC par an). Cela répondrait aux doctrines CEREMA sur la résilience des territoires, qui recommandent des protections renforcées pour éviter des cycles hydrologiques déstabilisés, avec des impacts sur la recharge des nappes et la qualité des eaux (conformément à la directive cadre sur l'eau).

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

⇨ Risques d'incendies dans les forêts (avec 10 % de résineux) et dangers pour les quartiers d'habitation

Les forêts du Créonnais, composées à environ 10 % de résineux (pins, etc.), sont vulnérables aux incendies, amplifiés par le réchauffement climatique et la proximité d'habitations périurbaines. Le CEREMA, dans ses guides sur les risques naturels (ex. : plans de prévention des risques incendies de forêt - PPRIF), insiste sur la nécessité de régimes stricts pour les EBC afin de créer des discontinuités végétales et réduire la propagation des feux. Un déboisement non encadré pourrait aggraver ces risques en fragmentant les boisements, tandis qu'un régime plus strict justifierait des mesures comme l'obligation de débroussaillage systématique (dans un rayon de 50-200 m autour des habitations, per art. L.131-10 du Code forestier), l'interdiction de plantations de résineux inflammables en zones à risque, et des corridors de sécurité. Dans le Créonnais, avec une densité croissante (246 hab/km²) et des quartiers comme ceux de Sadirac exposés, cela protégerait les 4 700+ habitants contre les feux de forêt, inspirés des retours d'expérience CEREMA sur les incendies en Gironde (ex. : 2022-2023), où les boisements classés ont joué un rôle tampon.

⇨ Autres justifications inspirées du CEREMA

Adaptation au changement climatique : le CEREMA recommande des EBC renforcés pour la régulation thermique et la biodiversité, face à des événements extrêmes (sécheresses, pluies intenses) qui accélèrent l'érosion dans les bassins versants.

Intégration à la Trame Verte et Bleue (TVB) : pour connecter les réservoirs de biodiversité et limiter la fragmentation, un régime strict (ex. : dérogations rares pour intérêts publics) alignerait le PLUi du Créonnais sur les SRCE (Schémas Régionaux de Cohérence Écologique) de Nouvelle-Aquitaine.

Réglementation et doctrines nationales : conformément à la loi Climat et Résilience (2021), et aux avis CEREMA sur les PADD (Projets d'Aménagement et de Développement Durables), un encadrement plus rigoureux (ex. : études hydrologiques obligatoires pour tout projet impactant EBC) réduirait l'artificialisation nette, ciblant les 70 ha d'ENAF autorisés dans la révision 2025.

En synthèse, ces justifications, ancrées dans les expertises CEREMA sur les risques hydrologiques et incendies, visent à rendre le Créonnais plus résilient. Une révision du PLUi pourrait intégrer ces éléments via des annexes spécifiques, comme des listes d'essences prioritaires ou des zonages à risque.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Collectif citoyen Sadirac – Transition

NOTE À L'ATTENTION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS, DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Annexe 2

Le mouvement des 58 communes landaises et Girondines

En 2023, un collectif important (essentiellement des communes des Landes, mais avec des extensions ou inspirations en Gironde sud) a signé une motion ou pétition demandant la **reconnaissance légale de la TVB comme outil pour interdire les coupes rases dans les secteurs de continuités écologiques**. Cette initiative, portée par des associations (dont Canopée Forêts vivantes et des collectifs locaux comme Forêt Vivante Sud-Gironde), s'appuie sur :

- L'article L. 151-23 (possibilité de définir des secteurs contribuant aux continuités écologiques)
- L'article R. 151-43 (prescriptions spécifiques, dont interdiction des coupes rases pour préserver la trame).

Contexte : 58 communes des Landes et de Gironde ont adopté des délibérations ou motions pour :

- Classer en EBC (Espaces Boisés Classés) des secteurs sensibles ;
- Imposer des **déclarations préalables obligatoires en mairie pour les travaux sylvicoles** (via R. 151-43 5°) ;
- **Interdire** explicitement **les coupes rases dans les zones TVB** identifiées (corridors écologiques, ripisylves, haies bocagères).

Ces communes ont ainsi créé un précédent politique fort, même si l'interdiction n'est pas automatique partout (elle doit être motivée et proportionnée, avec compatibilité SCOT/SRADDET). En Gironde, l'effet a été plus diffus mais réel via des PLUi ou modifications.

Exemples concrets en Gironde (2023-2025)

Voici les cas les plus documentés où l'approche TVB + articles L. 151-23 / R. 151-43 a servi à encadrer ou limiter les coupes rases :

1. **Communauté de communes du Sud-Gironde**
   - Modification n°1 du PLUi (enquête publique nov.-déc. 2024, rapport 2025) : Plusieurs contributions citoyennes et d'associations ont demandé le **renforcement des EBC et des prescriptions TVB pour limiter les coupes rases** en forêt privée (pins, feuillus). Le rapport d'enquête intègre des orientations pour préserver les continuités écologiques et éviter les changements d'affectation forestière. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une interdiction générale, cela a conduit à des zones plus protégées et à une vigilance accrue sur les coupes.
2. **Villandraut, Noaillan, Sauviac (Collectif Forêt Vivante Sud-Gironde)**
   - 2023-2025 : mobilisations contre coupes rases de feuillus (ex. : Villandraut 2023 sur 3 ha, Noaillan 2024, Sauviac 2025). Le collectif a poussé pour des **classements EBC renforcés** et des **déclarations préalables obligatoires** en mairie (base L. 151-23 et R. 151-43). Résultats : retards de chantiers, contrôles renforcés, discussions avec les propriétaires (Alliance Forêts Bois souvent concernée) et prise en compte dans les réflexions PLUi locales. Pas d'interdiction formelle systématique, mais pression pour intégrer la TVB comme outil de limitation.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

3. **Autres communes girondines inspirées**
   - **Marcheprime** : PLU révisé intégrant aléas feux de forêt et TVB → encadrement des coupes dans les secteurs à risque et continuités écologiques.
   - **La Teste-de-Buch** (post-incendies 2022) : Débats sur limitation des coupes rases en forêt privée pour résilience (pin → mélange) ; orientations TVB dans PLUi pour continuités paysagères.
   - **Inspiration landaise en Gironde sud** : Plusieurs communes (dont certaines du bloc des 58) ont adopté des motions similaires pour **interdire les coupes rases dans les corridors TVB** identifiés (ripisylves, haies, zones humides).

Exemples de 4 PLUi plus stricts notamment sur le régime d'autorisation et les prescriptions obligatoires pour les EBC

Voici quelques exemples de PLUi (Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux) ou PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) en France qui définissent des régimes plus stricts pour les Espaces Boisés Classés (EBC), en particulier pour **encadrer les déboisements sévères (souvent interdits sauf exceptions justifiées) et les replantations (avec une obligation fréquente d'essences locales ou variées**, sans toujours permettre des essences différentes pour des raisons écologiques). Ces exemples vont au-delà du régime du PLUi du Créonnais en révision (qui renforce les protections sans atteindre ce niveau de détail contraignant sur les essences ou ratios compensatoires). Ils s'appuient sur des dispositions du Code de l'urbanisme (art. L.151-19, L.151-23) et intègrent souvent des annexes spécifiques pour les essences, alignées sur des objectifs de biodiversité et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

⇨ PLUi de Nantes Métropole (approuvé en 2019)

Ce PLUi impose un régime très strict pour les EBC, avec une **liste annexée d'espèces végétales autorisées ou proscrites**, favorisant exclusivement les essences locales **adaptées au changement climatique** (ex. : variétés mellifères et endogènes comme le chêne pédonculé ou le frêne). Les déboisements sévères sont limités aux cas de gestion forestière, sécurité ou infrastructures, et **soumis à autorisation préalable avec étude d'impact** ; dans les zones urbaines mixtes (UM), ils sont quasi-interdits pour promouvoir la "nature en ville". Pour les replantations, une compensation est obligatoire (surface identique ou supérieure), mais les essences différentes sont encadrées strictement : priorité aux locales pour éviter la perte de biodiversité, avec un minimum de 10 à 60 % d'espaces en pleine terre plantés (1 arbre par 100 m² non bâti). Un bonus de constructibilité est accordé pour des plantations diversifiées, mais pas pour des essences exotiques.

⇨ PLUi de Rennes Métropole (approuvé en 2019, révision en cours)

Ici, les **EBC** sont **étendus aux Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologi**que (EIPE), avec un encadrement sévère des déboisements : destruction limitée à 30 % maximum de la superficie d'un EIPE, interdite sauf pour entretien ou sécurité, et **soumise à déclaration préalable avec avis d'un service biodiversité**. Les **coupes rases** sont **prohibées**, et **tout abattage nécessite une justification écologique**. Pour les replantations, le régime est plus strict que dans le Créonnais : tout arbre de haute tige supprimé doit être remplacé par 2 arbres de qualité équivalente ou supérieure (minimum 20 m² de pleine terre par arbre), avec essences obligatoirement locales et variées (ex. : haies avec strates diversifiées, mellifères pour pollinisateurs). Les essences différentes sont autorisées uniquement si elles restaurent les fonctionnalités écologiques existantes, sans altérer la composition végétale ; un coefficient de végétalisation minimum (10 à 90 %) et des fosses de 8 m³ par arbre renforcent cette obligation.

⇨ PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (approuvé en 2016, modifié en 2024)

Ce document classe environ 4 700 ha en EBC ou espaces contribuant aux continuités écologiques, avec un régime strict interdisant les nouvelles constructions et extensions dans ces zones. Les déboisements sévères sont admis uniquement pour gestion forestière, sécurité, infrastructures ou renaturation, sous réserve de replantation d'une surface identique ; les coupes sont rejetées de plein

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

droit sans **autorisation préalable**. Pour les **replantations**, les **essences** différentes sont encadrées : **priorité aux locales** (ex. : essences du conservatoire botanique) **pour maintenir la biodiversité**, sans obligation d'identiques aux supprimées, mais avec un accent sur la restauration des milieux (ex. : haies vives dans emplacements réservés). Cela va plus loin que le Créonnais en intégrant des emplacements réservés pour parcs naturels urbains, avec interdiction de fragmentation des boisements.

- ⇨ Bordeaux Métropole (intercommunalité périurbaine autour de Bordeaux, 28 communes, PLUi approuvé en 2019, modifié en 2023)

Régime plus strict : **déboisements sévères interdits** sauf pour sécurité ou utilité publique, avec rejet de plein droit des demandes de défrichement. Toute réduction d'EBC nécessite une révision complète du PLUi (procédure lourde, contrairement aux modifications simples possibles dans le Créonnais). **Replantations obligatoires avec essences équivalentes ou supérieures** (essences locales pour biodiversité), **sans autorisation d'essences différentes si elles altèrent les fonctions écologiques**. Entretien obligatoire par les propriétaires pour préserver les corridors TVB (Trame Verte et Bleue).

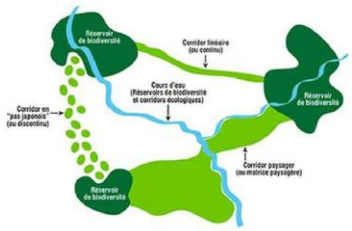
Ces exemples montrent une tendance à des régimes plus contraignants que dans le Créonnais, avec des annexes dédiées aux essences et des ratios compensatoires élevés, pour aligner sur les lois Climat et Résilience ou Biodiversité.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 2 sur 8

PLU - PLUi

Lors de la mise en place ou de la révision des PLU ou PLUi, vous pouvez définir des Trames Vertes et Bleues



Exemple d'une trame verte et bleue

Pour encadrer ou interdire les coupes rases :

- définir les forêts pour lesquelles vous souhaitez édicter un meilleur encadrement des coupes forestières ;
- inscrire les forêts dans **le règlement graphique des PLU ou PLUi**, sur le fondement des articles L.113-29, L.151-23 et R.151-43 4° et 5° du code de l'urbanisme ;
- établir de nouvelles prescriptions pour ces forêts telles que l'interdiction des coupes rases. Pour qu'elles soient pleinement effectives, cette délibération devra mentionner clairement l'objectif de préserver les continuités écologiques.

Pour rendre la déclaration préalable aux travaux forestiers obligatoire auprès des mairies concernées :

- définir le ou les secteurs pour lesquels vous souhaitez mettre en place cette réglementation ;
- les inscrire dans le **règlement graphique du PLUi** sur le fondement des articles L151-23 et R151-43 5° du code de l'urbanisme.

Pour protéger les ripisylves (espaces boisés, buissonnants ou herbacés aux abords des cours d'eau) :

- identifier ces espaces à protéger et les inscrire dans le PLUi en s'appuyant sur l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en complément de l'article L215-4 du code de l'environnement ;
- proscrire les coupes à blanc, le désherbage chimique dans ces secteurs.

Pour rendre la déclaration préalable aux travaux forestiers obligatoire en mairie et empêcher le défrichement des forêts :

- définir les forêts que vous souhaitez classer en Espace Boisé Classé ;
- les inscrire dans le règlement graphique des PLU ou PLUi, sur le fondement de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, pour y proscrire le changement d'affectation des forêts (en terre agricole par exemple) et y rendre obligatoire la déclaration préalable en mairie, un mois avant tous travaux sylvicoles, dans le cas où les parcelles forestières concernées, ne sont pas encadrées, par un plan simple de gestion (PSG) ou un règlement type de gestion (RTG) ou un code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS).

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 3 sur 8

Une coupe d'éclaircie

Pour protéger de façon pérenne les forêts de votre commune, vous avez des outils

Pour encourager les propriétaires forestiers à avoir une gestion durable de leur forêt, vous pouvez :

- organiser des réunions publiques avec les propriétaires forestiers, pour promouvoir la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) ;
- exonérer de taxe foncière les propriétés non-bâties, pour lesquelles les propriétaires ont signé un contrat d'Obligation Réelle Environnementale (ORE), sur délibération du conseil municipal conformément à l'article 72 de la loi 2016-1087 du 8 août 2016.

Pour que votre commune achète et gère de façon durable des forêts, vous pouvez

Devenir propriétaire forestier en suivant une de ces alternatives :

- acheter des forêts suite à un simple démarchage ;
- préempter et vous approprier des parcelles forestières à l'abandon suite à un décès ou une indivision, grâce à des outils règlementaires, tel que le droit de préférence (article L331-24) et de préemption (article L331-22 du code forestier) ;
- intégrer des biens vacants et sans maître, au patrimoine communale.

Gérer votre forêt durablement en suivant une de ces options :

- demander l'application du régime forestier, avec l'avis de l'ONF et faire rédiger un document de gestion par l'ONF avec mise en place d'une trame vieux bois (îlot de sénescence, de vieillissement, corridors écologiques, désignation d'arbre habitat) ;
- signer des contrats d'ORE pour les forêts communales, en lien avec le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) ou autres associations de défense de l'environnement.

À l'échelle de votre commune, vous avez aussi les moyens de :

- suivre des formations dédiées aux élu.es forestiers dispensées par l'URCOFOR, qui vous aideront à gérer votre forêt communale selon les préceptes de la SMCC ;
- évaluer la qualité et la durabilité des forêts de votre commune, en consultant son ForêtScore via le lien suivant https://aumitan.com/foret-score.html ;
- demander qu'un Atlas de la biodiversité soit réalisé dans votre commune, il est pris en charge, par l'état, jusqu'à 80% et permet de connaitre le déploiement des espèces protégées (ou non) sur votre territoire ;
- contacter le CEN qui peut acheter ou gérer des zones humides ou des forêts remarquables.

Retrouvez le principe de la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) sur le site Pro Silva France.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 4 sur 8

Quand une coupe rase va se produire ou qu'elle débute, vous pouvez agir !

Vous pouvez vous assurer que :

- la demande d'autorisation d'emprunter les voies communales et chemins ruraux a bien été formulée avant le début du chantier ;
- la copie de la déclaration à l'Unité Territoriale de la DREETS du département concerné, faite au plus tard, le dernier jour ouvrable précédant le début des chantiers d'abattage ou de façonnage manuel supérieur à 100 m^3, des chantiers d'abattage ou de débardage mécanisés supérieurs à 500 m^3, des travaux sylvicoles d'une surface supérieure à 4 ha, et mentionnant le nom, la dénomination sociale de l'entreprise, son adresse, la situation géographique exacte du chantier, la date du début et la date de fin prévisible des travaux et le nombre de salariés occupés sur ce chantier, vous a bien été transmise, selon l'article R 718-27 du code rural ;
- le panneau d'affichage, comportant les mentions indiquées ci-dessus, est visible depuis les voies d'accès au chantier selon l'article L. 718-9 du code rural, pour les travaux sylvicoles cités dans le point précédent ;
- la demande d'autorisation préalable a été remplie dans le cas d'un défrichement ;
- la déclaration d'intention, auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT) a été faite, 3 mois avant le début des travaux, quand la coupe n'est pas encadrée par un Plan Simple de Gestion (PSG), que la surface de coupe est supérieure à 4 hectares et à 50 % du volume des arbres de futaie prélevés sur la parcelle, ou que le franchissement d'un cours d'eau est envisagé ;
- l'intégrité des cours d'eau ou zones humides, a été préservée. Dans le cas contraire, selon les articles L432-2 et 3 du code de l'environnement, leur endommagement est répréhensible ;
- la présence d'espèces protégées et de leurs nids n'a pas été observée sur les parcelles concernées. Dans le cas inverse, l'article L411-1 du code de l'environnement punit pénalement leur destruction ainsi que celle de leur habitat.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 5 sur 8

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Si ces conditions ne sont pas respectées, que la coupe vous semble illégale ou non-réglementaire, vous pouvez encore agir !

Vous avez la possibilité de :

- prendre des photos et des notes, précises, datées, géolocalisées afin de témoigner des dégâts, s'il y en a, et d'identifier le type de peuplement (essences concernées, âge et état sanitaire des arbres) ;
- ouvrir le dialogue avec le ou la propriétaire et l'exploitant forestier ;
- informer la gendarmerie sur la nature des travaux ;
- prendre contact avec l'Office Français de la Biodiversité (OFB) en cas de dégâts constatés ou de présence avérée d'espèces protégées sur la parcelle ;
- prendre un arrêté d'interdiction pour stopper le chantier ;
- prendre contact avec la DDT (ddt@correze.gouv.fr, ddt@creuse.gouv.fr, ddt@haute-vienne.gouv.fr) pour demander des informations sur la coupe et/ou le PSG ;
- prendre contact avec le Parc Naturel Régional (PNR), qui pourra vous aider dans vos démarches ;
- envoyer un courrier au préfet.e et au président.e de votre département afin qu'ils puissent prendre conscience du nombre important de coupes rases ;
- prévenir le Réseau Forêt Limousine et les associations de protection de la nature près de chez vous.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 6 sur 8

Les coupes rases se multiplient en France

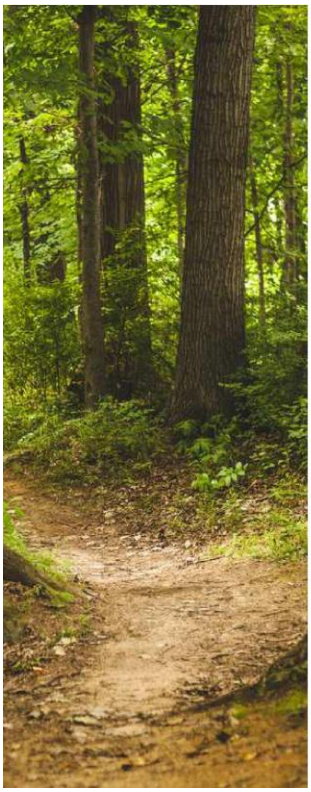
Vous avez la possibilité, en tant qu'élu.es, de modifier ces pratiques sur votre commune.

Pour cela vous pouvez :

- prendre un arrêté pour définir le délai de déclaration préalable au chantier forestier qui emprunterait les voies communales et les chemins ruraux en vous appuyant sur le code de la voirie routière : articles L113-2, L116-1 à 7, R116-1 et 2, L141-1 et 2, R141-3 et ; sur le code général des collectivités territoriales : articles L2212-1 et 5, L2213-4 et L2122-21 ; et sur l'article R610-5 du code pénal, relatif aux sanctions applicables pour le non-respect des directives concernant les chemins ruraux. Cet arrêté devra être transmis et validé par la Préfecture de votre département, pour que sa mise en application puisse être effective. Rendez-vous sur le site internet de la commune de Vaunac en Dordogne, afin que vous puissiez prendre en exemple leurs arrêtés ;
- procéder systématiquement à un état des lieux, des chemins ruraux et voies communales, avant et après travaux avec l'entreprise ;
- exiger la remise en état de la voirie par l'entreprise si nécessaire.

Merci d'avance pour ce que vous mettrez en place, pour les générations futures !

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 7 sur 8



Pourquoi préserver les forêts ?

La forêt alimente les sources et les captages d'eau potable, elle contribue au grand cycle de l'eau. Elle abrite de nombreuses espèces, elle protège le sol et nous protège des aléas climatiques.

Selon le GIEC, les forêts sont essentielles pour absorber du dioxyde de carbone et maintenir l'élévation de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C.

L'Évaluation Française des Écosystèmes et des Services Écosystémiques (EFESE 2019), révèlent que les forêts françaises représentent un puits de carbone d'environ 20% des émissions de CO_2 du pays.

Selon l'expertise "coupes rases et renouvellement des peuplements forestiers en contexte de changement climatique» (CRREF) menée par le GIP ECOFOR, les coupes « rases et fortes » se situent, pour la période 2011-2020, à un niveau d'environ 100 000 ha/an en France et présentent des disparités importantes entre régions, avec la Nouvelle-Aquitaine en tête de palmarès. Les plantations gérées en coupes rases expliquent en partie le déclin de la faune et la flore dans les milieux forestiers. 30 % des insectes forestiers dépendent des arbres morts, 40 % des oiseaux des bois ont besoin de vieux arbres : ces écosystèmes n'existent pas dans ces plantations.

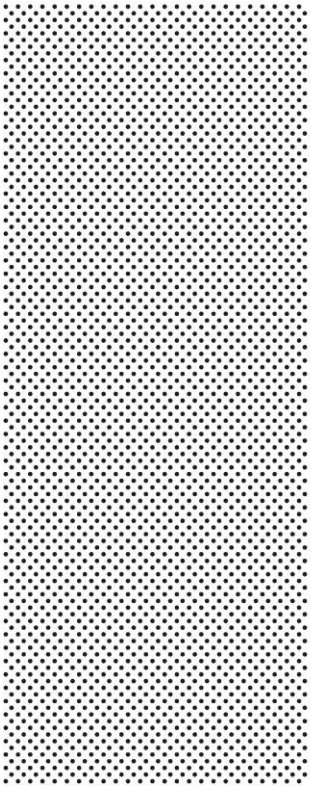
Les coupes rases entraînent une modification du microclimat du sol, un risque d'érosion et de remontée de la nappe, une perte potentielle de fertilité chimique du sol et perte de carbone du sol, qui au niveau mondial représenterait un stock de carbone 3 fois plus important que celui de l'atmosphère (EFESE, 2019). Toutes les études scientifiques, dont l'expertise CRREF, nous montrent que les coupes à blanc menacent notre avenir.

Il est important de souligner que l'interdiction ou l'encadrement de coupes rases ne signifie pas que l'exploitation forestière soit proscrite. Une sylviculture douce, préservant un couvert continu d'arbres diversifiés en âges et en essences, est possible : la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) permet de rentabiliser la forêt à long terme, d'augmenter la valeur du capital du propriétaire tout en préservant l'avenir économique du territoire, notre environnement et l'avenir de notre planète pour laquelle on connaît maintenant l'importance des massifs forestiers.

N'oublions pas que sans la forêt, nos activités, telles que la randonnée, le VTT, la pêche, la chasse, la cueillette de champignons, n'ont plus lieu d'être. Nous avons besoin d'une forêt riche, diversifiée et vivante.

Notre lien à la forêt est profond et viscéral, elle nourrit nos inconscients et notre imaginaire depuis notre plus tendre enfance. Elle est un écosystème primordial dans nos vies et celles des générations futures.

Document : RFL_Brochure protection forêt pour élu.es_en 8 pages.pdf, page 8 sur 8



Nous souhaitons agir avec vous, élu.es du territoire, pour le bien de la collectivité

Si vous le souhaitez vous pouvez :

- nous associer à vos actions publiques sur la gestion forestière ;
- nous prêter une salle pour nos réunions trimestrielles ;
- nous contacter, lorsque vous aurez connaissance qu'un chantier de coupe rase débute sur votre commune ;
- nous informer de la vente de forêts sur votre commune, si vous ne vous portez pas acquéreur, pour que nous puissions mettre le ou la propriétaire en lien avec un groupement forestier citoyen.

Nous pouvons :

- venir échanger avec vous, élu.es, sur la situation de votre commune et les outils réglementaires qui vous redonnent du pouvoir sur la gestion de votre patrimoine forestier ;
- vous aider à approfondir les points évoqués dans ce document et/ou à organiser des réunions de propriétaires sur votre commune ;
- vous mettre en lien avec des professionnels du bois vertueux, capables de gérer les forêts dans l'intérêt général.

Il n'y a pas de fatalité vous pouvez agir !

Le Réseau Forêt Limousine se compose d'associations, de collectifs, de syndicats, de groupements forestiers, de gestionnaires et d'entrepreneurs forestiers, de naturalistes et de chercheurs, œuvrant pour des forêts vivantes en Limousin.

Contact : reseauforetlimousine@riseup.net

Document : 2026.02.26_ Révision PLUi_Enquête publique_Protection EBC_Annexe 4.pdf, page 1 sur 2

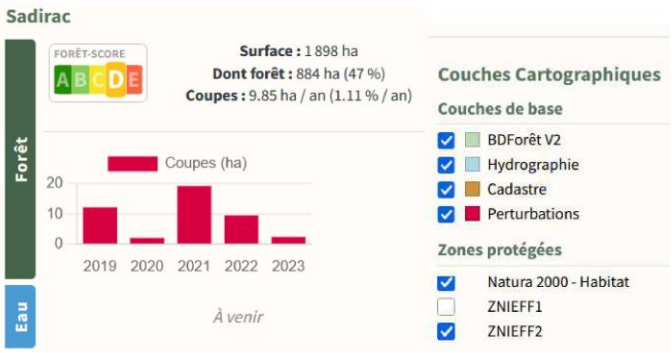
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Extraits du site ForêtScore

https://aumitan.com/foret-score.html

Annexe 4

Copie écran, pour la commune de Sadirac, du site ForêtScore qui, à l'image du NutriScore, évalue la qualité et la durabilité des forêts. Nous précisons que la surface des parcelles déboisées fait état de la situation en 2023 et ne prend pas encore en compte les coupes de 2024 et 2025. Il témoigne cependant de la dégradation consécutive à la mise en place du PSG de la SCEA Tustal (nous sommes passées à D sur l'échelle de A à E). (2026.02_ Enquête publique révision PLUi_contribution ST pour forêts_Annexe 4)



Carte ci-dessous

Adresse email : sadiractransition@gmail.com (Non validée)

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E140 - manille64

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 20:44:23

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

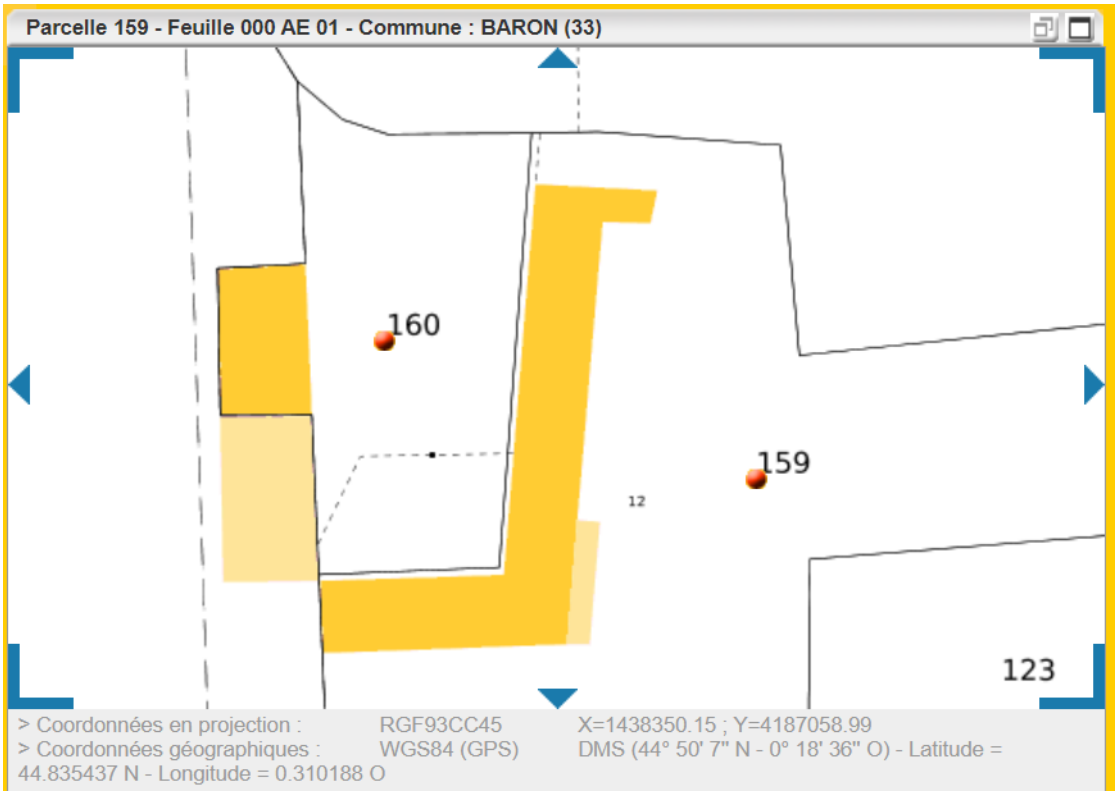
Objet : Observation registre enquete publique BARON

Contribution :

Bonjour, Dans le cadre de la révision du PLUI en cours sur la communauté de communes du Créonnais et notamment sur la commune de Baron, nous souhaiterions vous demander la possibilité de proposer un changement de classification d'un bâtiment agricole en "Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° - vocation d'habitat". Ce dernier se trouve sur la parcelle 0159 Feuille 000 AE01(cf photo en PJ sélection en rouge). Je me tiens à votre disposition, si souhaitez plus de précisions. Merci Bien à vous Aurélie BERTIN 12 route de crain 33750 BARON 06.86.56.69.40

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse email : manille64@pm.me (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C141 - DUPUCH Gilles

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 10:05:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

COURRIER REÇU
- 5 FEV. 2026
MAIRIE DE LA SAUVE MAJEURE

DUPUCH GILLES
29, RTE DE MORILLON
33360 CAMBLANES ET MEYNAC
Réf : Propriété de Marcon à la SAUVE MAJEUR

CAMBLANES ET MEYNAC LE 03/03/2026

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

COMMUNE DE LA SAUVE

Pour donner suite à notre entretien, et à ma première réclamation par courrier du 21/02/2021 adressé à Mr le Maire de La Sauve, je souhaiterais reformuler ma demande de réinitialiser mes parcelles situées à Curton Sud AT71 et AT70, tout ou en partie, à des fins « d'habitat ».

Cette demande donne une suite cohérente au projet initial qui dans sa conception en 1995 prévoie une suite sur la parcelle AT71.

J'ai conscience qu'il ne peut y avoir de modification du zonage UB aussi significative, cependant il y aurait une possibilité de mettre cette parcelles AT71 en « réserve » pour la commune, pour tout ou en partie à des fins « d'habitat ».

En ce qui concerne la parcelle AT70, je souhaiterais qu'elle bénéficie du même zonage que ses voisins riverains route de Curton.

En conclusion, j'espère que vous allez examiner avec bienveillance ma demande qui parait cohérente avec le projet initial et comprendrez que je ne souhaite pas reste en zone N sur ces terrrains qui n'ont aucune activé agricole depuis très longtemps.

GILLES DUPUCH

PJ - Plan

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@142 - Courreges Francine

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 09:52:08

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Partie parcelles AM 587 en UD passée en A

Contribution :

Bonjour Ce dépôt est doublé par un courrier RAR .Je souhaite comme il est indiqué dans ma requête revenir à une zone UD sur une partie de ma parcelle déclassée sans motif en 2019.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Requetesignée60326-3.PDF, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Je constate également avoir investi conséquemment pour une surface urbanisée réduite à 3100m2, en dépensant notamment :

- 10 500€ pour assurer la sécurité incendie de tout un quartier (20 maisons) qui a été urbanisé récemment sans cette contrainte élémentaire, devenue incontournable avec le règlement relatif à la défense extérieure contre l'incendie (DECI). L'ensemble des riverains anciens et nouvellement implantés sur ce secteur du chemin de Rouquette bénéficient aujourd'hui, grâce à mon engagement financier, d'une sécurité incendie efficace ;
- 3 500 € dans la perspective éventuelle de céder à la commune de Sadirac pour 1 000m2 de terrain pour la voirie, la plateforme de retournement et la bâche à incendie.

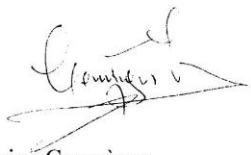
Cette somme de 14 000€ représente le montant total que j'ai réalisé dans la perspective d'une cession à la commune de Sadirac. Je ne suis plus d'accord aujourd'hui pour assurer cette cession à la commune de Sadirac, mais aussi pour supporter à mes seuls frais la défense extérieure contre l'incendie du quartier Carpe Ouest, si ma requête n'est pas entendue.

3-Ma requête :

En échange de la cession des surfaces et infrastructures à la commune de Sadirac (voirie, plateforme de retournement, aire clôturée pour la réserve d'eau, protection incendie), je demande le reclassement de 2 000m2 en zone UD d'une partie de la parcelle AM587. Ces 2000 m2 sont positionnés au nord de la parcelle AM586, qui dessert les parcelles AM 582,583,584,585.

Je resterai désormais vigilante au résultat de cette enquête et à l'adoption du prochain PLUI.

Je vous prie de recevoir, Madame le président, l'expression de mes salutations les meilleures.



Francine Courrèges

3

Ville : Saint-Caprais-de-Bordeaux

Adresse email : francinecourreges@orange.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R143 - DEROY MARTEIL

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

6 MARS 2026

RAPPORT D'OPPOSITION

Projet d'aménagement du bourg de Madirac – Secteur Carpe Sud

Commune : Madirac
Secteur concerné : Carpe Sud

06.03.26

Mme DEROY MARTEIL – Mme GIMENEZ

130 route de haux. 33670 MADIRAC

1. Atteinte à l'intimité et à la qualité de vie

Le projet prévoit la construction d'habitations en R+1, avec une hauteur comprise entre 7 et 9 mètres au faîtage, implantées directement à l'arrière de notre propriété.

Ces nouvelles constructions :

- Donneraient une vue plongeante directe sur notre jardin et notre piscine.
- Supprimeraient toute intimité dans nos espaces extérieurs.
- Créeraient un vis-à-vis permanent et intrusif.
- Porteraient atteinte à la jouissance paisible de notre bien.

L'implantation de logements en R+1 à cet emplacement précis est inadaptée et disproportionnée au regard du voisinage immédiat.

2. Incohérence et inégalité de traitement

Nous constatons une différence manifeste dans l'application des règles de construction :

- Les constructions situées du côté de Mme RECROSIOS sont limitées à environ 3 mètres.
- En revanche, les habitations prévues derrière notre propriété atteindraient jusqu'à 9 mètres au faîtage.

Il est important de préciser que les terrains concernés appartiennent à Mme RECROSIOS qui procède à leur vente. Il semblerait qu'aucune construction supérieure à 9 mètres ne soit autorisée devant son domicile afin de préserver son propre cadre de vie.

Nous demandons :

- Pourquoi une telle différence de traitement ?
- Sur quels fondements repose cette distinction ?
- Où est le principe d'égalité entre ...

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

- 6 MARS 2026

Les règles d'urbanisme doivent s'appliquer de manière équitable à tous.

3. Nuisances sonores et circulation dangereuse

Le secteur concerné longe une route déjà fortement fréquentée.

Le projet prévoit la création de nouvelles habitations, ce qui entraînera :

- Une augmentation du trafic automobile.
- Davantage de nuisances sonores.
- Une aggravation des risques routiers.

La sortie prévue présente un danger particulier :

- Présence d'un passage piéton.
- Proximité d'une école.
- Circulation d'enfants et de familles.

L'augmentation du trafic dans ce secteur représente un risque réel pour la sécurité publique.

4. Question majeure : déplacement d'une zone humide

Un point particulièrement préoccupant concerne la zone humide initialement identifiée sur le secteur.

Il est légitime de s'interroger :

- Pourquoi la zone humide a-t-elle été déplacée ?
- Qui a autorisé ce déplacement ?
- Sur quelle base technique et réglementaire cette modification a-t-elle été validée ?

Il est généralement admis qu'une zone humide est inconstructible ou fortement réglementée en matière de construction. Or, il apparaît que son déplacement aurait permis la construction de deux habitations en R+1 de 9 mètres au faîtage, situées précisément derrière notre propriété.

Nous demandons :

- La communication des études environnementales.
- La justification du reclassement ou du déplacement de cette zone.
- La transparence sur les autorisations administratives délivrées.

Ce point soulève des interrogations sérieuses quant au respect des règles environnementales.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

16 MARS 2026

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

5. Impact paysager et dévalorisation

Les constructions prévues :

- Modifieraient profondément la perspective visuelle actuelle.
- Créeraient un effet de surplomb.
- Rompraient l'harmonie du secteur.
- Risqueraient d'entraîner une dévalorisation de notre bien.

Le secteur Carpe Sud conserve aujourd'hui un caractère résidentiel équilibré. Le projet introduit une densification excessive et une verticalité inadaptée.

6. Nos demandes

Au regard des éléments exposés, nous demandons :

1. La révision immédiate de la hauteur des constructions prévues à l'arrière de notre propriété.
2. Une limitation à une hauteur équivalente aux constructions voisines (environ 3 mètres).
3. Une étude sérieuse et indépendante sur la sécurité routière.
4. Des explications claires concernant le déplacement de la zone humide.
5. Une concertation transparente avec l'ensemble des riverains.

Conclusion

Ce projet, dans sa configuration actuelle :

- Porte atteinte à notre intimité.
- Aggrave les nuisances sonores.
- Génère un risque routier réel.
- Soulève des interrogations environnementales majeures.
- Crée une inégalité manifeste entre riverains.

Nous demandons que ce projet soit revu afin de préserver la sécurité, l'équité et la qualité de vie des habitants du secteur Carpe Sud.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R144 - TAHAN Gaël

Anonymat : oui

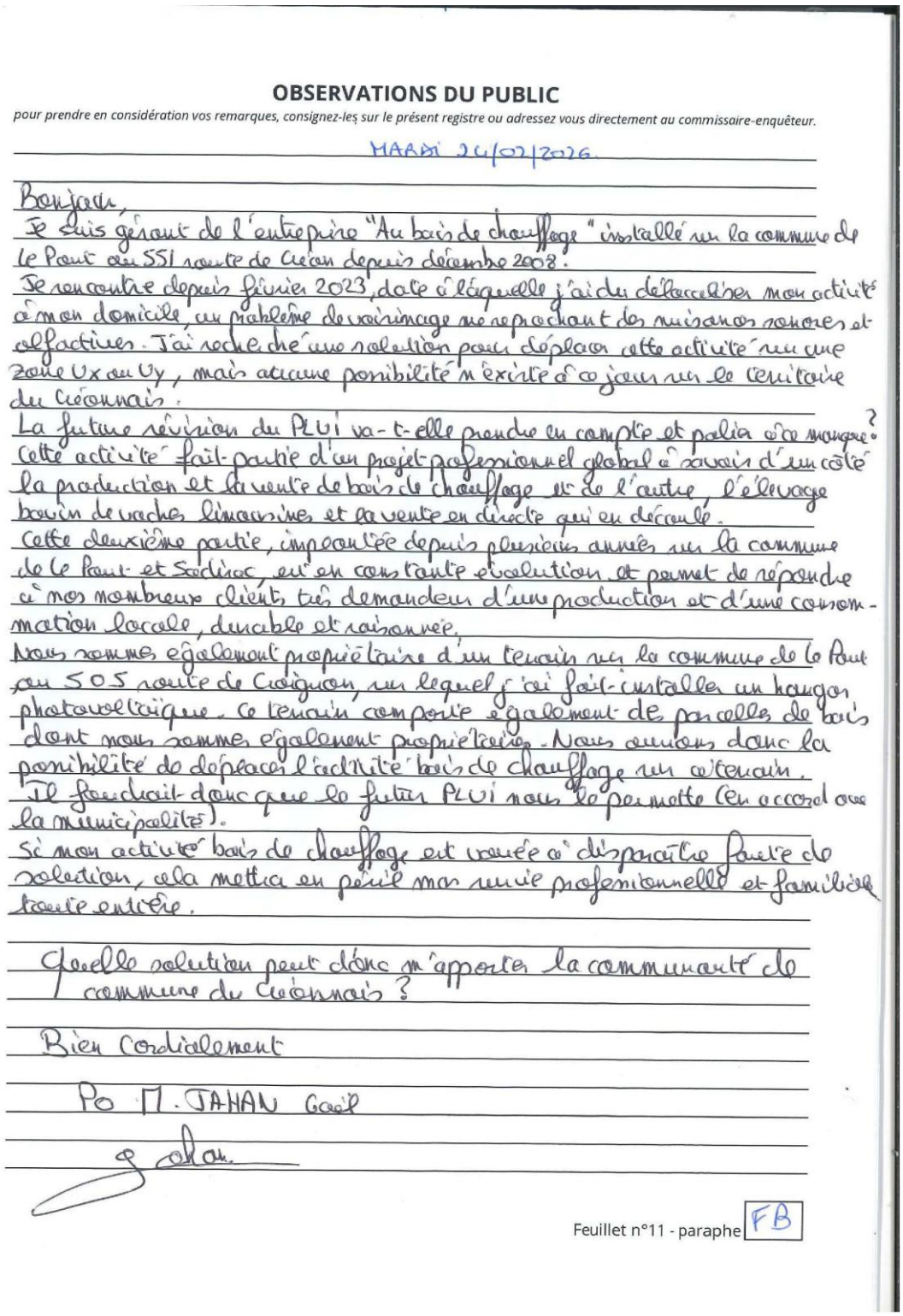
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 24/02/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

MARDI 24/02/2026.

Bonjour,
Je suis gérant de l'entreprise "Au bois de chauffage" installé sur la commune de le Pont au 551 route de Créon depuis décembre 2008.
Je rencontre depuis février 2023, date à laquelle j'ai dû délocaliser mon activité à mon domicile, un problème de voisinage me reprochant des nuisances sonores et olfactives. J'ai recherché une solution pour déplacer cette activité sur une zone Ux ou Uy, mais aucune possibilité n'existe à ce jour sur le territoire du Créonnais.
La future révision du PLUi va-t-elle prendre en compte et palier à ce manque? Cette activité fait partie d'un projet professionnel global à savoir d'un côté la production et la vente de bois de chauffage et de l'autre, l'élevage bovin de vaches limousines et la vente en direct qui en découle.
Cette deuxième partie, implantée depuis plusieurs années sur la commune de le Pont et Sadirac, est en constante évolution et permet de répondre à nos nombreux clients, très demandeurs d'une production et d'une consommation locale, durable et raisonnée.
Nous sommes également propriétaire d'un terrain sur la commune de le Pont au 505 route de Créon, sur lequel j'ai fait installer un hangar photovoltaïque. Ce terrain comporte également de parcelles de bois dont nous sommes également propriétaires. Nous aurions donc la possibilité de déplacer l'activité bois de chauffage sur ce terrain.
Il faudrait donc que le futur PLUi nous le permette (en accord avec la municipalité).
Si mon activité bois de chauffage est vouée à disparaître faute de solution, cela mettra en péril mon suivie professionnelle et familiale toute entière.

Quelle solution peut donc m'apporter la communauté de commune du Créonnais ?

Bien Cordialement

Po M. JAHAN Cyril

Feuillet n°11 - paraphe FB

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R145 - BOUCHARD Gilberte

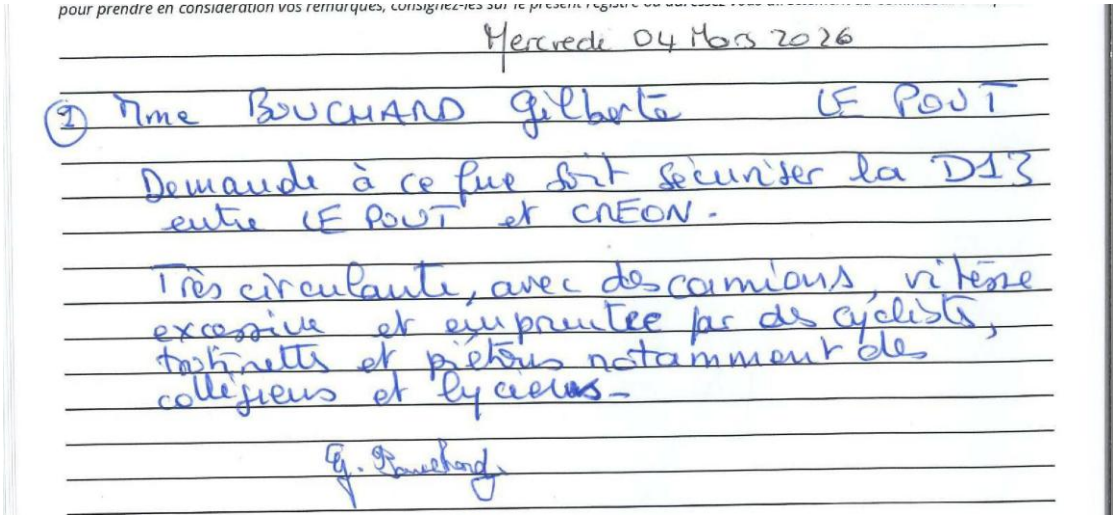
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous au Commissaire enquêteur

Mercredi 04 Mars 2026

(1) Mme BOUCHARD Gilberte LE POUT

Demande à ce que soit sécuriser la D13 entre LE POUT et CREON.

Très circulante, avec des camions, vitesse excessive et empruntée par des cyclistes, trottinettes et piétons notamment des collégiens et lycéens.

G. Bouchard

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R146 - GERMAIN Carole

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

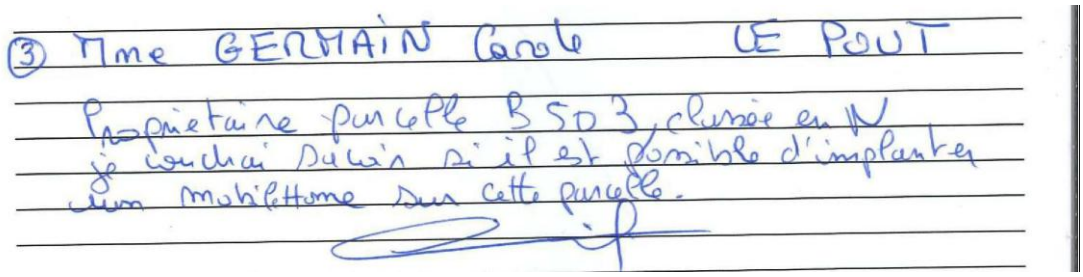
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

L'installation d'un mobile home pour y vivre à l'année est elle interdite en zone N sachant que le règlement précise que les << résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs >> (comme les yourtes utilisées comme maison principale) sont rattachées à la destination << Habitation >>Existe t'il une solution à) proposer à cette dame ?

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R147 - PARADE BUZY

Anonymat : oui

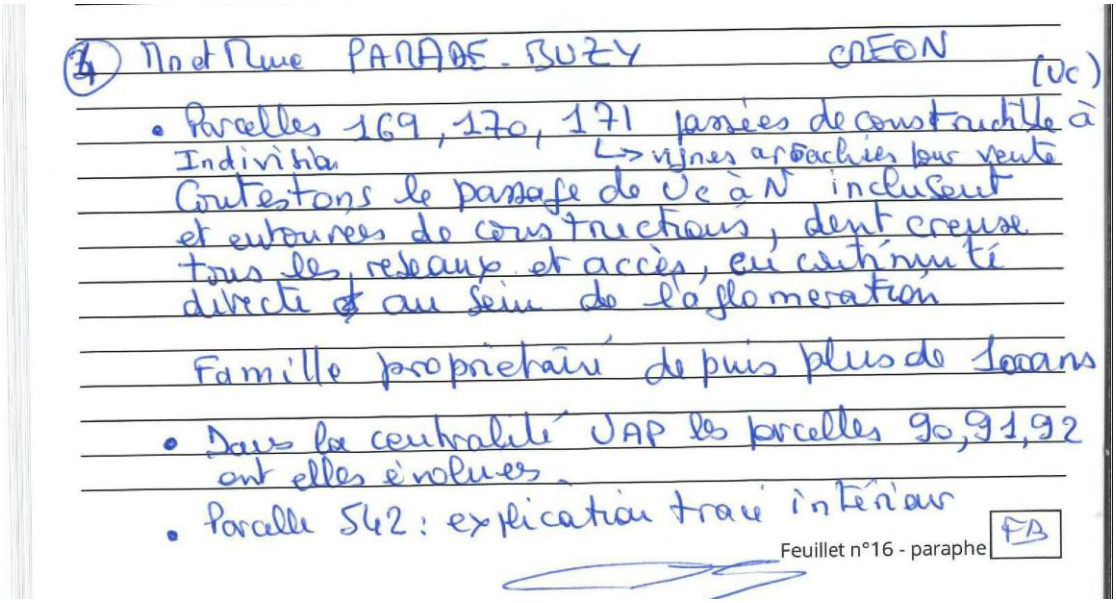
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


(4) Mr et Mme PANABE-BUZY CREON (Uc)
• Parcelles 169, 170, 171 passées de constructible à Indivisible → vignes arrachées pour vente
Contestons le passage de Uc à N inclusivement et entourées de constructions, dent creuse, tous les réseaux et accès, en centralité directe et au sein de l'agglomération
Famille propriétaire depuis plus de 100 ans
• Dans la centralité JAP les parcelles 90, 91, 92 ont elles été prises.
• Parcelle 542 : explication trait intérieur
Feuillet n°16 - paraphe FB

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R148 - PUYO Valérie

Anonymat : oui

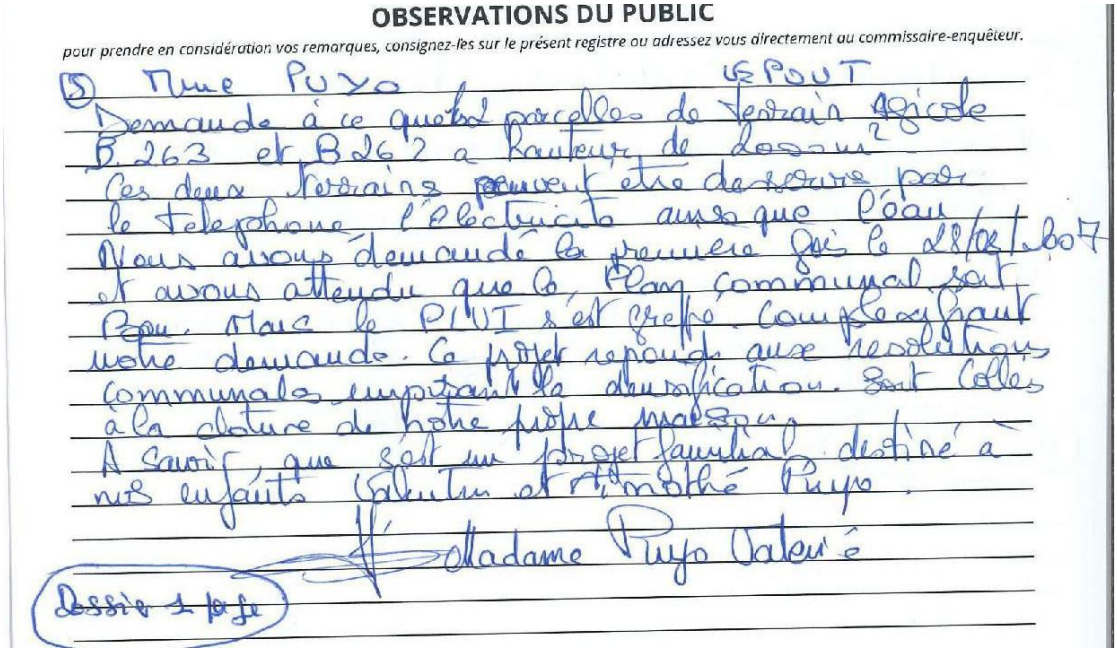
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

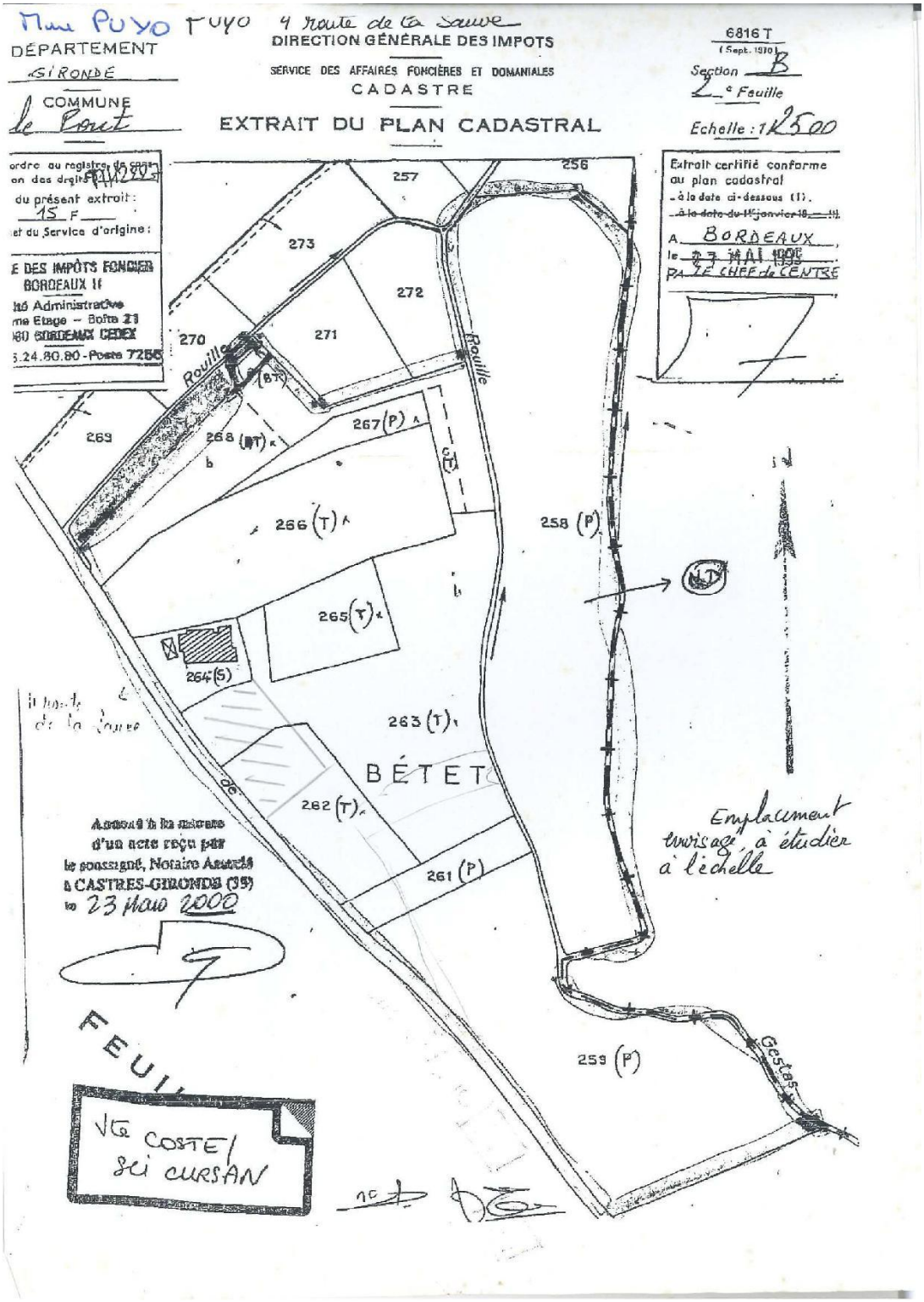
(5) Mme PUYO (EPOUX)

Demande à ce que les parcelles de terrain cadastrée B 263 et B 262 d'une hauteur de [illegible] m² ~~soient~~ puissent être desservis par le téléphone, l'électricité ainsi que l'eau. Nous avons demandé la première fois le 28/02/2007 et avons attendu que le Plan communal soit fait. Mais le PLUI s'est greffé compliquant notre demande. Ce projet répond aux restrictions communales empêchant la diversification. Sont celles à la date de notre future mariage.
A savoir, que soit un projet familial destiné à nos enfants Valentin et Timothé Puyo.

Madame Puyo Valérie

Dossier 1 page

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E149 - Herve TRUANT

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 11:27:08

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :enquête public

Contribution :

TRUANT Hervé191, Lieu Dit Grimard33670 CREONTél : 06.61.86.60.23Fax : 05.56.23.60.09Email : herve.truant33@orange.frSite : www.truant-herve.com

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Mr Truant Hervé Communauté de Communes du.docx, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mr Truant Hervé
53 route de grimard
33670 Créon

Communauté de Communes du
Créonnais
39 Bd Victor Hugo
33670 Créon

Créon le 06/03/2026

Monsieur le Président de la communauté de Communes du Créonnais,

Je vous sollicite ce jour pour manifester ce que je ressens comme une injustice depuis des années, en effet le 27 novembre 1999 j'ai acquis 3 parcelles de terrain (AH 106/107/428) en terrain constructible. En 2013 j'ai fait modifier les parcelles (106/107) en 4 parcelles aujourd'hui numéro (AH636/637/638/639) en vue de la vente de celle-ci.

Malheureusement j'apprends par la mairie que ces Dites parcelles ont été reclassées en zone non constructibles depuis 2011, sans que je n'en sois au courant.

A savoir que ces parcelles sont desservies par un chemin rural et qui est équipé en son extrémité du tout à l'égout, PTT, eau, électricité.

Je vous serais gré d'examiner de près mon cas.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, je vous prie, monsieur le Président de la communauté des communes, de bien vouloir accepter mes sincères salutation.

Monsieur Truant Hervé

Adresse email : herve.truant33@orange.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

R150 - AHANO BERTHALON

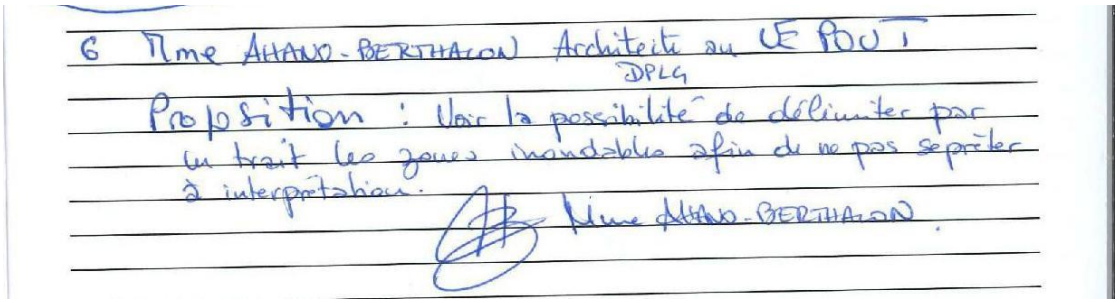
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R151 - LABEGURIE

Anonymat : oui

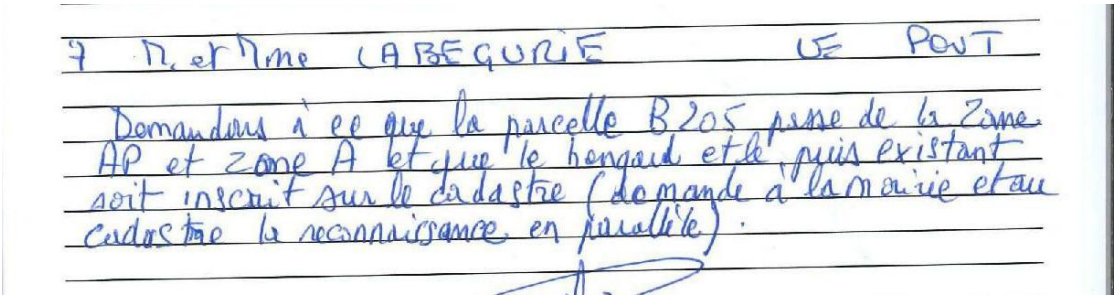
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


7 M. et Mme LABEGURIE LE POUT
Demandons à ce que la parcelle B 205 passe de la Zone AP et zone A et que le hangard et le puits existant soit inscrit sur le cadastre (demande à la mairie et au cadastre la reconnaissance en parcelle).

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R152 -

Organisme : Maire de LE POUT

Anonymat : oui

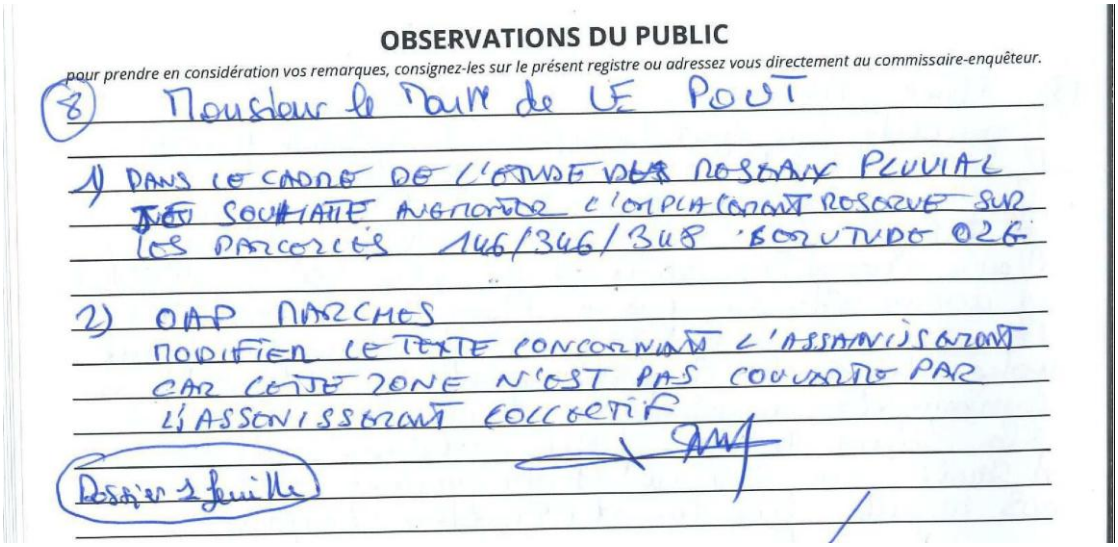
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



OBSERVATIONS DU PUBLIC

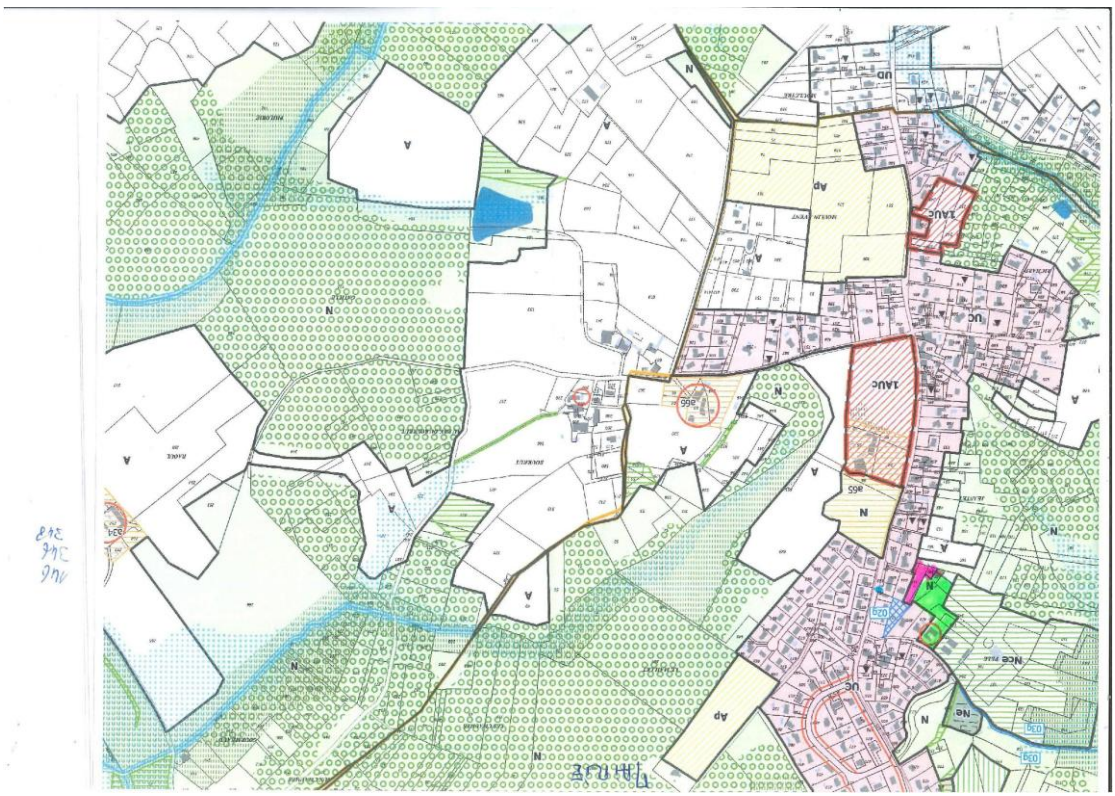
pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

(8) Monsieur le Maire de LE POUT

1) DANS LE CADRE DE L'ETUDE DU ZONAGE PLUVIAL SOUHAITE AUGMENTER L'EMPLACEMENT RESERVE SUR LES PARCELLES 146/346/348 DE 1000 M2

2) OAP MARCHES
MODIFIER LE TEXTE CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT CAR CETTE ZONE N'EST PAS COUVERTE PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Dossier 1 feuille



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@153 - BASTOURE FRANCOISE

Organisme : PROPRIETAIRE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 12:24:51

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :DEMANDE D'UNE PETITE PARTIE CONSTRUCTIBLE POUR MON FILS C284 OU C95 ST GENES DE LOMBAUD

Contribution :

Je formule une observation concernant les parcelles C284 ET C95, dans le cadre de la révision du PLUI. Ces terrains, attenants à mon habitation et celle de ma mère et intégrés à un secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux, pourraient s'inscrire en continuité du bâti existant. Je souhaite leur classement en zone constructible afin de permettre la construction d'une maison pour mon fils, dans un objectif de transmission familiale et de maintien des jeunes générations sur la commune. A défaut d'un classement total en zone constructible, un classement partiel permettant l'implantation d'une maison en façade de route est sollicité, le reste pouvant rester en zone agricole si nécessaire.Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande, qui représente pour moi un projet familial important et réfléchi.Merci d'avance.Je vous prie d'agréer, madame, monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

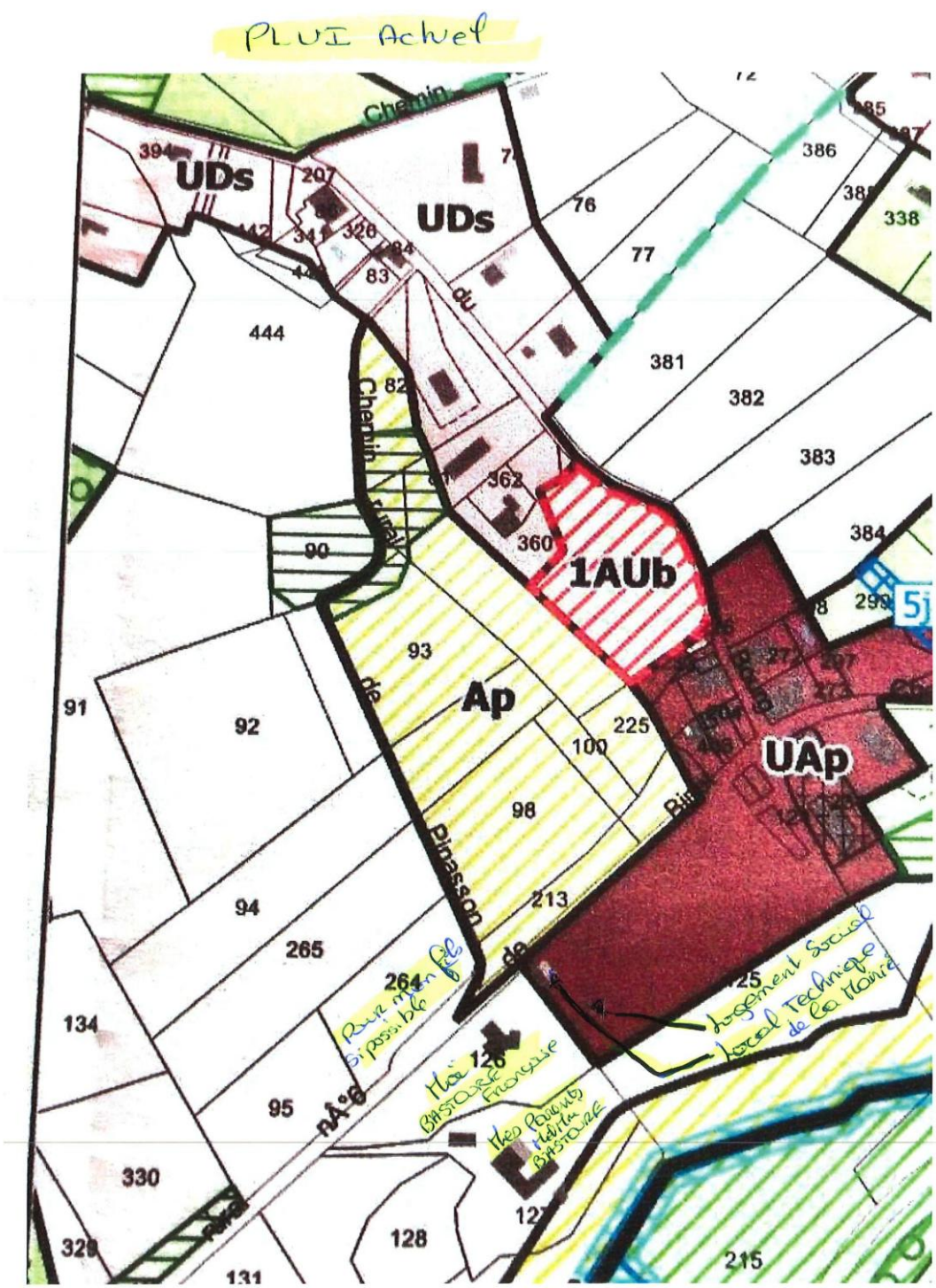
Pièce(s) jointes(s) :

Document : 20260306124650380.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : 20260306124639135.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Famille BASTOURE

171 Route de Binet

33670 St Genes de Lombaud

Tel : 06.24.03.03.71

Commission d'Enquête sur la commune

de St GENES DE LOMBAUD

Le samedi 7 mars 2026

Objet : Observation relative à la 1 ère révision du PLUi de la communauté de communes du Créonnais.

Madame, Monsieur les membres de la Commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, je souhaite formuler une observation concernant les parcelles cadastrées C264 ET C95, situées sur la commune de St Genes de Lombaud.

Ces parcelles sont directement attenantes, plus précisément situées en face de mon habitation principale. Je souhaite qu'elles puissent être intégrées en zone constructible. Elles peuvent s'inscrire dans la continuité immédiate d'un secteur déjà bâti. En effet, elles sont attenantes à des constructions existantes, notamment un hangar communal ainsi qu'un logement social avec eau et électricité. Le secteur est donc déjà urbanisé et desservi.

En effet, mon souhait est de pouvoir offrir à mon fils la possibilité de construire son habitation à proximité immédiate de la mienne. Il s'agit pour moi d'une démarche familiale forte : mes propres parents m'ont permis, il y a 25 ans, de construire ma maison en me cédant une parcelle sur la propriété familiale. Aujourd'hui, je souhaiterais pouvoir transmettre à mon tour cette opportunité à mon fils, afin que trois générations puissent vivre côte à côte, contribuant ainsi au maintien de la population et à la vitalité locale.

Ce projet s'inscrit dans une logique de continuité du bâti existant, (ci-joint anc PLUI) sans extension dispersée de l'urbanisation, et permettrait de maintenir une dynamique familiale et intergénérationnelle.

Il s'agirait une construction unique, avec condition si vous le souhaité, intégrée dans un environnement déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants. Cette implantation serait donc conforme aux principes de limitation de l'étalement urbain et d'optimisation des secteurs déjà structurés.

Si un maintien total en zone constructible ne pouvait être envisagé, je sollicite au minimum le classement en zone constructible d'une surface suffisante pour permettre l'implantation d'une maison d'habitation, comme pour la parcelle C264, mettons en façade de route, le reste pouvant demeurer en zone agricole si nécessaire.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande, qui représente pour moi un projet familial important et réfléchi.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Françoise BASTOURE

Au nom de l'Indivision BASTOURE

Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : fanbastoure@orange.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@154 - ARTIGUE BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE

Organisme : CHATEAU LA GUILLAUMETTE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 15:29:08

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Dépôt de la version finale de notre contribution â?" annule et remplace les versions précédentes

Contribution :

Bonjour,Vous trouverez en pièce jointe la version actualisée de nos observations concernant la commune de Loupes sur le PLUI et l'OAP, laquelle annule et remplace les versions précédemment déposées le 16.19 et 23 février.Vous remerciant encore de l'attention que vous porterez à nos remarques et propositions.Bien cordialement.Bernard, Antoine et Alexandre

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Contribution à l'enquete publique.pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Messieurs Bernard, Antoine et Alexandre Artigue
Exploitants Agricoles
Château La Guillaumette
21 Route de Créon
33370 Loupes
Tél : 06 07 66 58 39
Courriel : b-artigue@wanadoo.fr

À l'attention de Madame, Monsieur,
Commissaire enquêteur

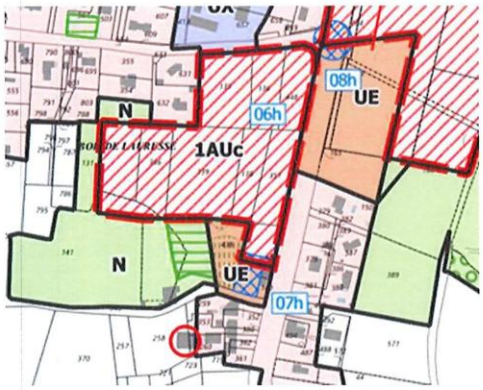
Le 6 mars 2026

Objet : Contribution à l'enquête publique concernant le Projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais.
Mairie de : *LOUPES* - 19 Route de Créon

A-OBSERVATIONS SUR LE PLUI DE LOUPES :

L'analyse du projet du PLUI de la communauté de Communes du Créonnais concernant la commune de Loupes appelle de notre part les remarques suivantes :

I. **Sur le plan de zonage du PLUI n'apparaissent pas tous les bâtiments de notre exploitation agricole alors que ceux-ci apparaissent sur la carte de L'OAP.** Le bâtiment avec la croix rouge n'apparait pas sur la présentation.



1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

II. Changement de destination :

Nous souhaitons que le changement de destination puisse concerner les deux autres bâtiments marqués d'une croix. Sachant que celui avec le rond est déjà concerné dans la carte de présentation. Changement de destination qui pourrait être à vocation commerciale, artisanale, et également de stockage.

Ayant arraché une partie des vignes en appellation Bordeaux, nous avons aujourd'hui une surface de bâtiment surévalué par rapport à nos capacités de production.

Par ailleurs, la filière viticole traverse actuellement une période particulièrement difficile, marquée par une baisse de la consommation, des coûts de production en forte augmentation (énergie, intrants, matériel, main-d'œuvre) ainsi que par des aléas climatiques de plus en plus fréquents. Cette situation fragilise l'équilibre économique de nombreuses exploitations viticoles dont la nôtre.

Dans ce contexte, la possibilité de faire évoluer la destination de certains bâtiments permettrait de valoriser un patrimoine bâti existant. Cela offrirait également à l'exploitation la possibilité de diversifier ses sources de revenus, contribuant ainsi à la pérennité de l'activité viticole.

2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

A cet effet, ne pourrait-on pas intégrer le bâti de cet espace dans une zone urbaine multifonctionnel de type **UA**.

3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

III. Les parcelles 131 & 141 se retrouvent dans la carte de présentation en zone N.

Ce secteur constitue un espace agricole en production effective. Il ne s'agit ni d'une friche, ni d'un espace naturel remarquable. De plus, il est limitrophe avec nos bâtiments. Il est devenu aujourd'hui le cœur de notre activité.

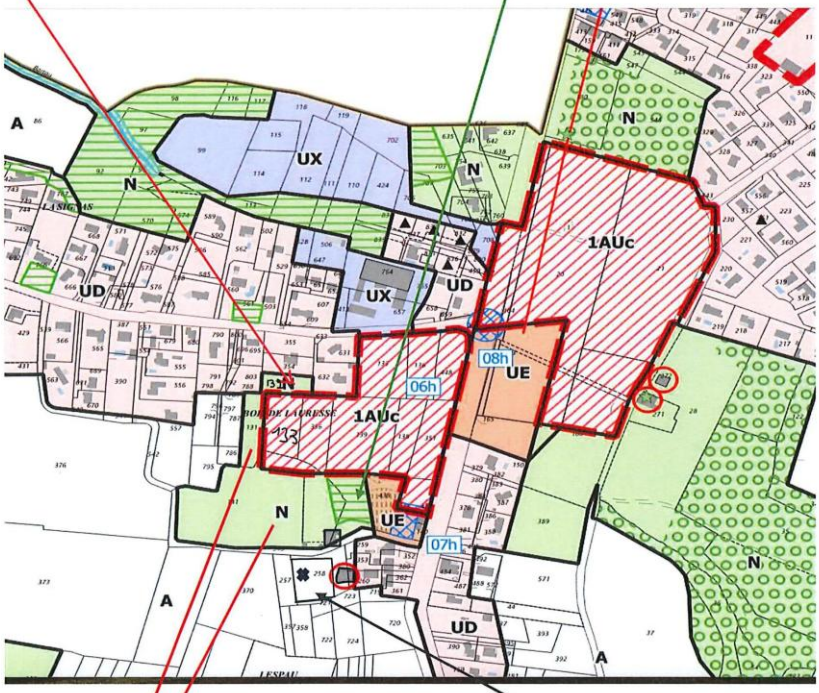
C'est un outil de travail contribuant à l'économie locale et à l'entretien du paysage.

Un classement en zone **N** aurait pour effet de restreindre fortement les possibilités d'adaptation future de l'activité agricole, sans que l'intérêt écologique du site ne soit démontré de manière objective et proportionnée.

En accord avec la Mairie, nous avons déclassé **la parcelle 132 (constructible), en zone N. (ayant un intérêt paysagé)**

Nous demandons :

- **Le reclassement de ces parcelles (131/141) en zone A**
- **La conservation de la zone hachurée en vert en zone N.**



4

Document : Contribution à l'enquete publique.pdf, page 5 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

B-OBSERVATION SUR L'OAP :

Une OAP est la traduction d'un projet de développement sur un secteur nouvellement ouvert à l'urbanisme. Ici à Loupes, il traduit la volonté de créer une centralité urbaine en compatibilité avec le SCOT.

La partie de l'OAP à l'ouest de la RD dans la continuité de la mairie de Loupes prévoit sur une emprise de 3 hectares environ la réalisation d'un programme d'habitations et de commerces.

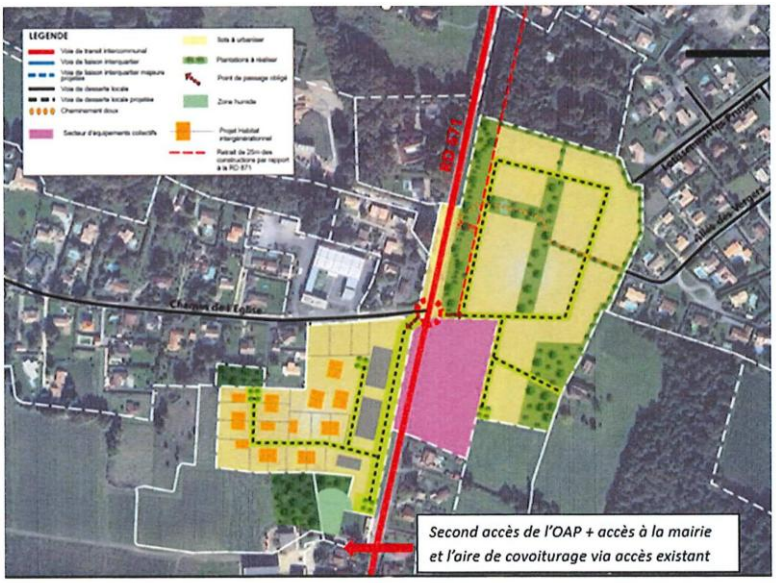
Au sud de ce nouveau programme se situe la mairie de Loupes et derrière elle, le projet de PLUI prévoit la réalisation d'un parking, d'une aire de covoiturage inscrite au plan de zonage par l'inscription d'un emplacement réservé n°07h.

Au même endroit se situe l'entrée de notre exploitation agricole avec le passage :

De nos clients, tracteurs et divers outils agricoles, livraisons, enlèvement de nos vins par semi-remorques.

Cette entrée doit permettre un accès aisé et sécurisé pour l'ensemble des utilisateurs.

C'est pourquoi, nous demandons qu'apparaisse sur le plan de l'OAP un second accès au droit de la mairie de Loupes, tel que figuré sur le plan ci-dessous.



5

Document : Contribution à l'enquete publique.pdf, page 6 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Nous espérons que nos remarques retiendront toute votre attention.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur nos respectueuses salutations.

Bernard, Antoine et Alexandre Artigue

6

Ville : Loupes

Adresse email : b-artigue@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@155 - Jaumard Camille

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 15:36:13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observation â?" repositionnement d'un STECAL agrotouristique â?" Domaine de Freylon

Contribution :

Bonjour,Nous avons constaté que le positionnement du STECAL identifié sur une parcelle du Domaine de Freylon a été modifié dans le projet de révision du PLUi.L’implantation initialement envisagée sur le coteau exposé au sud présentait plusieurs avantages en termes d’intégration paysagère et de cohérence avec l’organisation du domaine. Cette localisation permettait notamment de maintenir une distance avec l’habitation principale et les espaces agricoles les plus utilisés, tout en bénéficiant d’une insertion discrète dans le paysage.Le positionnement actuellement proposé sur le plateau, à proximité immédiate de la maison d’habitation et au sein de la pâture d’hiver des chevaux, apparaît moins adapté à l’organisation agricole et paysagère du site.Nous souhaiterions donc que la possibilité de maintenir ou de réexaminer l’implantation du STECAL sur le coteau initialement envisagé puisse être étudiée dans le cadre de la révision du PLUi.Le schéma joint illustre la position initialement envisagée sur le coteau boisé ainsi que le positionnement retenu dans le projet de révision du PLUi. Il met en évidence la différence d’intégration paysagère entre les deux implantations.En vous remerciant de votre attention,

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Sche?ma position initiale et actuel STECAL.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Schéma explicatif – position initiale et position actuelle du STECAL Domaine de Freylon

Positionnement du STECAL dans le projet de révision du PLUi (plateau, à proximité de l'habitation)

Implantation initialement envisagée du STECAL (coteau boisé)

Limite de propriété

Habitation

Ville : Cursan

Adresse email : camille.jaumard@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C156 - PARADE Annick

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 16:38:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Saint Pierre de Chignac, le 3 mars 2023

Annick PARADE
3194 Route des Versannes
24330 Saint Pierre de Chignac
annick.parade@laposte.net
06 88 32 36 72

Claire BUZY
457 Route de Bertinat
33330 Saint Sulpice de Faleyrens
clairebuzy@icloud.com
06 82 20 02 03

à

Madame la Maire de Créon
Mairie
50, place de la Prévôté
33670 CREON

COURRIER ARRIVÉ
- 5 MARS 2026
MAIRIE DE CREON 33670

Objet : demande de rectification de zonage dans le projet de PLUI 2026

Madame la Maire,

Après consultation des documents élaborés par la commission de travail sur le PLUI et rencontre avec la personne chargée de recevoir les propriétaires concernés par le changement à la mairie de Créon le 20 février courant, nous venons vers vous pour demander une modification du PLUI nous concernant.

Nos parents avaient déjà accepté, de leur vivant, qu'une partie des parcelles 169 et 171 situées avenue de la Croix Blanche à Créon soit classée N. Nous souhaitons maintenant, ma sœur et moi devenues propriétaires, que le reste des parcelles 169, 170 et 171 reste urbanisable et constructible, préservant pour nos enfants la possibilité d'en jouir pleinement à l'avenir.

D'autant plus que notre famille possédant depuis 1885 dans la rue Dopter à Créon les parcelles 90, 91, 92 et souhaitant vendre la parcelle 92 s'est trouvée dans l'impossibilité de le faire, celle-ci étant déjà classée en zone non constructible par un précédent PLUI.

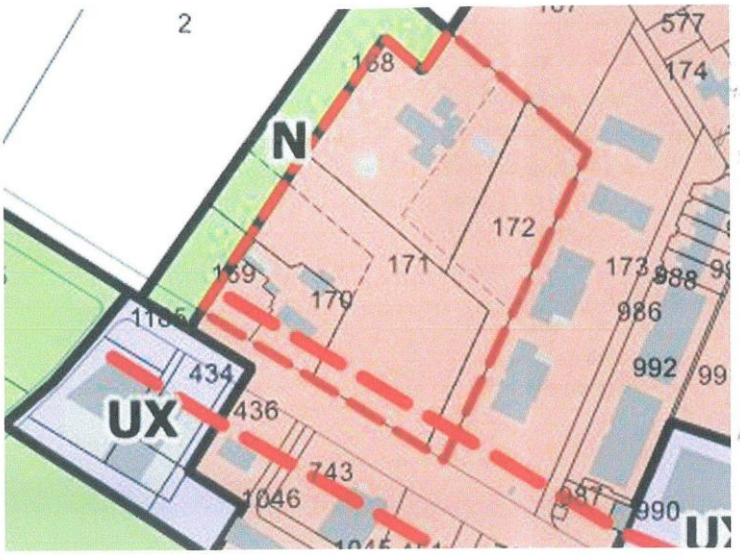
Nous pourrions comprendre que la partie actuellement arborée puisse être classée en zone N mais pourquoi la partie en herbe, après arrachage des vignes, de la parcelle 171 ?

Si vous maintenez le PLUI en l'état, ce sont tous nos biens qui se trouvent bloqués et interdits de toute évolution : vous proposez de mettre tout notre foncier en zone naturelle alors qu'il était encore en partie en zone urbanisable et cela sans motif compréhensible, ni indemnisation ni compensation, portant ainsi préjudice à la valeur de tous nos biens et entachant par là même nos droits.

Comptant sur votre compréhension, en vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande, nous vous prions d'agréer l'assurance de nos meilleurs sentiments.

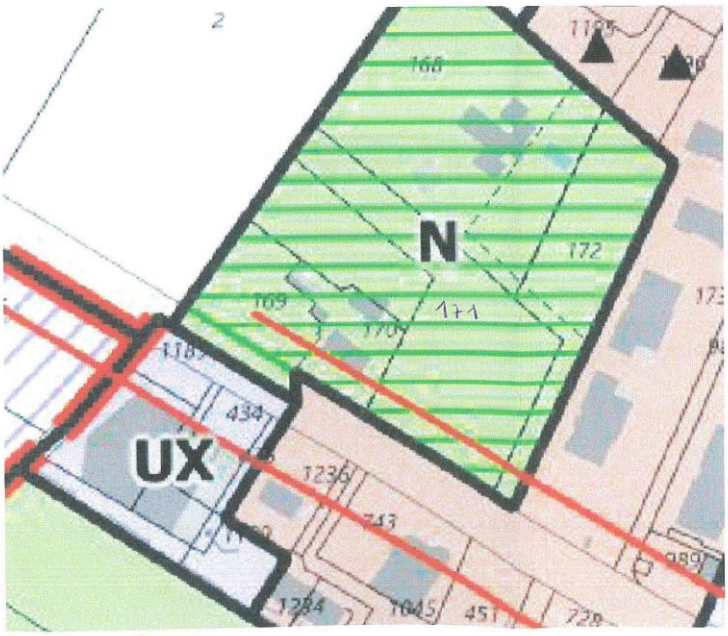
Annick PARADE et Claire BUZY

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Zonage actuel

COURRIER ARRIVÉ
- 5 MARS 2026
MAIRIE DE CREON 33670



Zonage prévu

1

Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E157 - Eric MONCEYRON

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 15:48:30

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :courriers dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUi du Créonnais

Contribution :

Bonjour,?Je viens vers vous à propos de l'enquête publique en cours.Je vous communique les trois courriers envoyés :- à la Présidente de la commission d'enquête publique- au Président de la Communauté de Communes du Créonnais,- au Maire de Sadirac.Nous avons sollicité un rendez-vous auprès de Madame la Présidente de la commission d'enquête publique.Je pourrai également me rendre à Sadirac et Créon le 10 mars 2026, lors des permanences.CordialementEric MONCEYRON0777887142

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 1- Courrier de Madame Yvette Monceyron à la Pdt de la commission d'enquete PLUi 2026 03 01.pdf, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mme. MONCEYRON Yvette
11, rue Pierre Lerein
33 270 FLOIRAC
07 77 88 71 42

Floirac, le 1er mars 2026

Madame Françoise BAZALGETTE - MOIROT
Présidente de la commission d'enquête PLUi
Communauté de Communes
39, boulevard Victor Hugo
33 670 CREON

Objet : Révision du PLUi / demande de changement de destination de ma propriété Parcelle n°761, chemin de Carreyre à Sadirac
PJ : illustrations

Madame la Présidente,

Je sollicite de votre bienveillance le changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761 (superficie de 2062 m²), sise chemin de Carreyre à Sadirac.

Je suis en effet devenu propriétaire en 1976 de l'ensemble des parcelles n°14, 761 et 762, et d'une maison d'habitation sur la première d'entre elles. Nous avons obtenu avec mon mari, en 1978, un permis de construire pour la construction d'un hangar, les équipements de réseaux ayant été réalisés par nos soins (Nous avions d'ailleurs réglé la taxe locale d'équipement). La construction des fondations, du radier général en béton armé et des murs porteurs (hauteur 2 m), a été réalisée sur la parcelle n°761 . Ce hangar était conçu pour être une dépendance de l'habitation principale sise sur la parcelle n°14. Les problèmes de santé de mon mari, puis sa disparition, ont entraîné la vente de la parcelle bâtie n°14 et de la parcelle n°762. Et la construction sur la parcelle n°761 n'a pas pu être menée jusqu'à son terme.

N'ayant pas la capacité ni d'occuper ni d'exploiter ce terrain, j'ai envisagé de lui donner une nouvelle vocation. Monsieur le Maire de Sadirac a bien voulu nous recevoir en septembre 2022, pour exposer notre projet, et faire valoir notre demande de changement de destination de cette parcelle n°761. Il nous a dirigés vers ses services avec lesquels nous nous étions entretenus le 2 décembre 2022, de manière très positive.

Nous nous sommes également rapprochés en 2023 puis en 2025 du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Cœur Entre-Deux-Mers, afin d'explorer les opportunités existantes. Cette initiative s'inscrivait à la fois dans l'optique de rechercher un porteur de projet ou dans la perspective d'un projet plus personnel et familial de réalisation de chambres d'hôte sur place.
Cette démarche nous a conforté dans l'idée de porter ce projet personnel et familial, coïncidant avec le départ à la retraite de mon fils aîné et son projet d'installation sur Sadirac.

Notre projet a pour objectif de proposer un hébergement à taille humaine et intégrant plusieurs chambres d'hôtes, pour un tourisme doux, respectueux du cadre agricole, avec possibilité de location de vélos pour profiter de la piste « Roger Lapébie » situé à proximité (Piron). Il s'agit de favoriser les rencontres et la découverte du territoire de l'Entre-deux-Mers. Pensé comme un espace ouvert et convivial, ce lieu permettra de valoriser les richesses locales tout en s'inscrivant dans une démarche de construction durable, attentive à l'intégration paysagère et à la qualité environnementale du bâtiment. Ce projet s'adosse au début de construction existante afin de créer un lieu de vie accueillant et ce sans artificialisation supplémentaire des sols. Ce projet permettrait de compléter l'offre du territoire en la

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

matière, au bénéfice du traitement paysager de la zone. Je joins les premières esquisses d'architecte valorisant la configuration topographique et l'insertion.

Aussi, je sollicite un classement de ma parcelle n°A0/761 en secteur At, afin de lui redonner une vocation au travers de la réalisation de ce projet de chambres d'hôtes. Cela constitue un développement raisonné, en cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation, de qualité paysagère et de transition environnementale.

Mes problèmes de santé ne m'ont pas permis de revenir vers Monsieur le Maire plus tôt. Je précise donc notre projet personnel et familial à l'occasion de l'enquête publique en cours sur la révision du PLUi. Je saisis en parallèle Messieurs le Maire de Sadirac et le président de la Communauté de Communes du Créonnais.

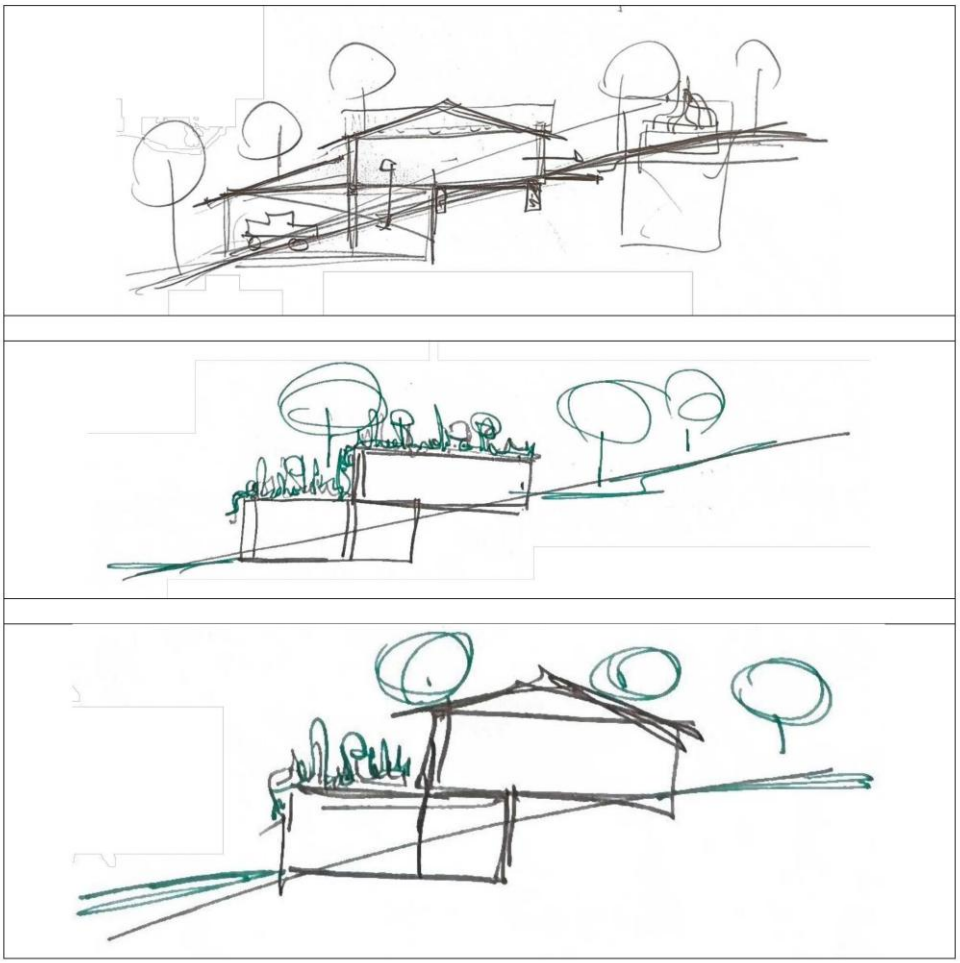
Je sollicite un rendez-vous pour vous présenter plus avant notre projet personnel et familial, adossé à notre demande de changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761. Mon fils ainé s'est organisé pour se rendre aux permanences de la commission d'enquête du 10 mars, à Sadirac et Créon.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Yvette MONCEYRON

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Esquisse de projets d'implantation valorisant la configuration topographique



Document : 2- courrier Madame Yvette Mnceyron au Maire de sadirac_2026-03-01.pdf, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mme. MONCEYRON Yvette
11, rue Pierre Lerein
33 270 FLOIRAC
07 77 88 71 42

Floirac, le 1er mars 2026

Monsieur le Maire
Mairie de Sadirac
25, route de Créon,
33 670 SADIRAC

Erreur ! Signet non défini.
Objet : Révision du PLUi / demande de changement de destination de ma propriété Parcelle n°761, chemin de Carreyre à Sadirac
PJ : illustrations

Monsieur le Maire,

Je sollicite de votre bienveillance le changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761 (superficie de 2062 m²), sise chemin de Carreyre à Sadirac.

Je suis en effet devenu propriétaire en 1976 de l'ensemble des parcelles n°14, 761 et 762, et d'une maison d'habitation sur la première d'entre elles. Nous avons obtenu avec mon mari, en 1978, un permis de construire pour la construction d'un hangar, les équipements de réseaux ayant été réalisés par nos soins (Nous avions d'ailleurs réglé la taxe locale d'équipement). La construction des fondations, du radier général en béton armé et des murs porteurs (hauteur 2 m), a été réalisée sur la parcelle n°761 . Ce hangar était conçu pour être une dépendance de l'habitation principale sise sur la parcelle n°14. Les problèmes de santé de mon mari, puis sa disparition, ont entraîné la vente de la parcelle bâtie n°14 et de la parcelle n°762. Et la construction sur la parcelle n°761 n'a pas pu être menée jusqu'à son terme.

N'ayant pas la capacité ni d'occuper ni d'exploiter ce terrain, j'ai envisagé de lui donner une nouvelle vocation. Vous aviez bien voulu nous recevoir en septembre 2022, pour exposer notre projet, et faire valoir notre demande de changement de destination de cette parcelle n°761. Vous nous aviez dirigés vers vos services avec lesquels nous nous étions entretenus le 2 décembre 2022, de manière très positive.

Nous nous sommes également rapprochés en 2023 puis en 2025 du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Cœur Entre-Deux-Mers, afin d'explorer les opportunités existantes. Cette initiative s'inscrivait à la fois dans l'optique de rechercher un porteur de projet ou dans la perspective d'un projet plus personnel et familial de réalisation de chambres d'hôte sur place.
Cette démarche nous a conforté dans l'idée de porter un projet personnel et familial, ce projet coïncidant avec le départ à la retraite de mon fils aîné et son projet d'installation sur Sadirac.

Notre projet a pour objectif de proposer un hébergement à taille humaine et intégrant plusieurs chambres d'hôtes, pour un tourisme doux respectueux du cadre agricole, avec possibilité de location de vélos pour profiter de la piste « Roger Lapébie » situé à proximité (Piron). Il s'agit de favoriser les rencontres et la découverte du territoire de l'Entre-deux-Mers. Pensé comme un espace ouvert et convivial, ce lieu permettra de valoriser les richesses locales tout en s'inscrivant dans une démarche de construction durable, attentive à l'intégration paysagère et à la qualité environnementale du bâtiment. Ce projet s'adosse au début de construction existante afin de créer un lieu de vie accueillant et ce sans artificialisation supplémentaire des sols. Ce projet permettrait de compléter l'offre de la commune en la matière au bénéfice du traitement paysager de la zone. Je joins les premières esquisses d'architecte valorisant la configuration topographique et l'insertion.

Aussi, je sollicite un classement de ma parcelle n°A0/761 en secteur At, afin de lui redonner une vocation au travers de la réalisation de ce projet de chambres d'hôtes. Cela constitue un développement raisonné,

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

en cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation, de qualité paysagère et de transition environnementale.

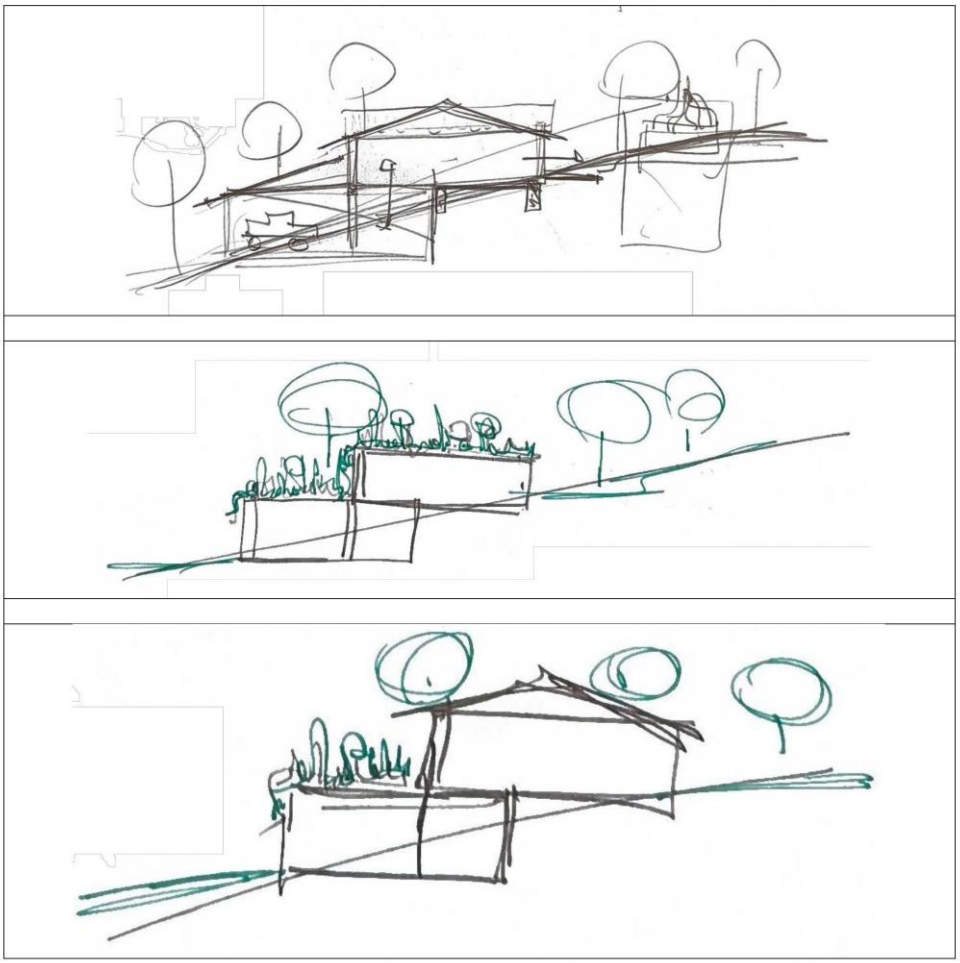
Mes problèmes de santé ne m'ont pas permis de revenir vers vous plus tôt. Je précise donc notre projet personnel et familial à l'occasion de l'enquête publique en cours sur la révision du PLUi. Je saisis en parallèle la commission d'enquête et le président de la Communauté de Communes du Créonnais.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Yvette MONCEYRON

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Esquisse de projets d'implantation valorisant la configuration topographique



Document : 3- Courrier de Madame Yvette Monceyron au Pdt Com Com du Créonnais enquete PLUi Sadirac_2026-03-01.pdf, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mme. MONCEYRON Yvette
11, rue Pierre Lerein
33 270 FLOIRAC
07 77 88 71 42

Floirac, le 1er mars 2026

Monsieur Alain ZABULON
Président de la Communauté de Communes du Créonnais
39, boulevard Victor Hugo
33 670 CREON

Objet : Révision du PLUi / demande de changement de destination de ma propriété Parcelle n°761, chemin de Carreyre à Sadirac
PJ : illustrations

Monsieur le Président,

Je sollicite de votre bienveillance le changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761 (superficie de 2062 m²), sise chemin de Carreyre à Sadirac.

Je suis en effet devenu propriétaire en 1976 de l'ensemble des parcelles n°14, 761 et 762, et d'une maison d'habitation sur la première d'entre elles. Nous avons obtenu avec mon mari, en 1978, un permis de construire pour la construction d'un hangar, les équipements de réseaux ayant été réalisés par nos soins (Nous avions d'ailleurs réglé la taxe locale d'équipement). La construction des fondations, du radier général en béton armé et des murs porteurs (hauteur 2 m), a été réalisée sur la parcelle n°761 . Ce hangar était conçu pour être une dépendance de l'habitation principale sise sur la parcelle n°14. Les problèmes de santé de mon mari, puis sa disparition, ont entraîné la vente de la parcelle bâtie n°14 et de la parcelle n°762. Et la construction sur la parcelle n°761 n'a pas pu être menée jusqu'à son terme.

N'ayant pas la capacité ni d'occuper ni d'exploiter ce terrain, j'ai envisagé de lui donner une nouvelle vocation. Monsieur le Maire de Sadirac a bien voulu nous recevoir en septembre 2022, pour exposer notre projet, et faire valoir notre demande de changement de destination de cette parcelle n°761. Il nous a dirigés vers ses services avec lesquels nous nous étions entretenus le 2 décembre 2022, de manière très positive.

Nous nous sommes également rapprochés en 2023 puis en 2025 du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Cœur Entre-Deux-Mers, afin d'explorer les opportunités existantes. Cette initiative s'inscrivait à la fois dans l'optique de rechercher un porteur de projet ou dans la perspective d'un projet plus personnel et familial de réalisation de chambres d'hôte sur place.
Cette démarche nous a conforté dans l'idée de porter ce projet personnel et familial, coïncidant avec le départ à la retraite de mon fils aîné et son projet d'installation sur Sadirac.

Notre projet a pour objectif de proposer un hébergement à taille humaine et intégrant plusieurs chambres d'hôtes, pour un tourisme doux, respectueux du cadre agricole, avec possibilité de location de vélos pour profiter de la piste « Roger Lapébie » situé à proximité (Piron). Il s'agit de favoriser les rencontres et la découverte du territoire de l'Entre-deux-Mers. Pensé comme un espace ouvert et convivial, ce lieu permettra de valoriser les richesses locales tout en s'inscrivant dans une démarche de construction durable, attentive à l'intégration paysagère et à la qualité environnementale du bâtiment. Ce projet s'adosse au début de construction existante afin de créer un lieu de vie accueillant et ce sans artificialisation supplémentaire des sols. Ce projet permettrait de compléter l'offre du territoire en la

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

matière, au bénéfice du traitement paysager de la zone. Je joins les premières esquisses d'architecte valorisant la configuration topographique et l'insertion.

Aussi, je sollicite un classement de ma parcelle n°A0/761 en secteur At, afin de lui redonner une vocation au travers de la réalisation de ce projet de chambres d'hôtes. Cela constitue un développement raisonné, en cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation, de qualité paysagère et de transition environnementale.

Mes problèmes de santé ne m'ont pas permis de revenir vers Monsieur le Maire plus tôt, ni de pouvoir vous rencontrer à l'occasion de la modification précédente du PLUi. Je précise donc notre projet personnel et familial à l'occasion de l'enquête publique en cours sur la révision du PLUi. Je saisis en parallèle Monsieur le Maire de Sadirac.

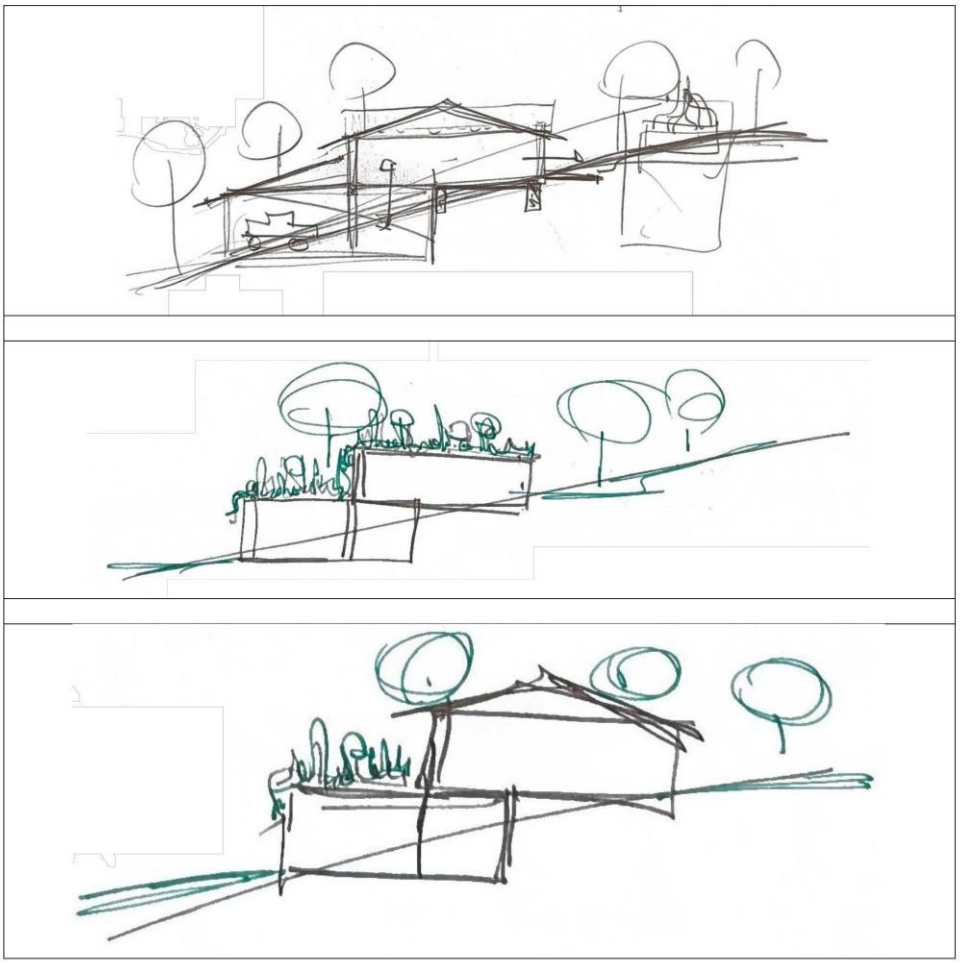
J'ai également sollicité Madame la Présidente de la commission d'enquête pour la révision du PLUi, pour un rendez-vous afin de présenter plus avant notre projet personnel et familial, adossé à notre demande de changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761. Mon fils ainé s'est organisé pour se rendre aux permanences de la commission d'enquête du 10 mars, à Sadirac et Créon.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Yvette MONCEYRON

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Esquisse de projets d'implantation valorisant la configuration topographique



Adresse email : eric.monceyron@cegetel.net (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

R158 - BOUE Alain

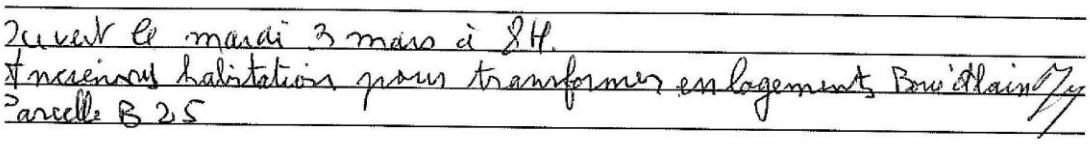
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 03/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Je vais le mardi 3 mars à 8H.
Je souhaiterais habitations pour transformer en logements. Boué Alain
Parcelle B 25

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@159 - muscat Sylveri

Organisme : Coopérative U

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 17:25:08

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Projet d'implantation d'un commerce de proximité U Express sur la commune de Créon

Contribution :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Bonjour,Dans le cadre de l'enquête publique en cours portant sur la révision et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), je souhaite, au nom de la Coopérative U, vous faire part de notre vif intérêt et de notre projet concret d'implantation sur la commune de Créon sur l'OAP "route de Sadirac".Vous trouverez en pièce jointe un courrier explicatif.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Courrier d'interet CREON - Enquête publique.pdf, page 1 sur 2

Coopérative U

Mairie de Créon
A l'attention de Madame la
Maire, Sylvie DESMOND
50 place de la Prévôté
33670 Créon

Bordeaux, le 6 mars 2026

Objet : Déposition au registre d'enquête publique – Projet d'implantation d'un commerce de proximité U Express sur la commune de Créon.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours portant sur la révision et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), je souhaite, au nom de la Coopérative U, vous faire part de notre vif intérêt et de notre projet concret d'implantation sur la commune de Créon.

En tant que groupement de commerçants indépendants, la Coopérative U privilégie des formats de proximité adaptés aux bassins de vie en pleine croissance. Notre analyse du territoire nous a conduits à retenir Créon comme un pôle stratégique pour l'accueil d'une enseigne U Express, sur une surface de vente optimisée de 999 m².

Notre intérêt pour Créon repose sur plusieurs facteurs que nous avons identifiés comme particulièrement favorables :

- **Le rôle de pôle central et le dynamisme démographique** : En tant que commune centre de la Communauté de Communes du Créonnais, Créon joue un rôle de moteur pour tout le bassin de vie. La croissance constante de sa population et le développement de nouveaux programmes de logements sur les communes voisines comme Sadirac (en cohérence avec le futur PLUi) créent un besoin structurel pour une offre alimentaire de proximité renforcée, afin de limiter l'évasion commerciale.

- **Une attractivité géographique et une accessibilité majeure** : Créon bénéficie d'un rayonnement qui dépasse ses limites communales. La présence d'axes structurants (notamment la D671 et la D20) draine un flux quotidien de travailleurs et de familles. Notre projet U Express s'inscrit dans cette dynamique en captant ces flux de manière fluide, évitant ainsi de saturer davantage les accès à l'Est de la ville.

- **Un concept "U Express" au service du territoire** : Notre volonté est de proposer un magasin à taille humaine (999 m²) parfaitement intégré au tissu local. Ce format permet de répondre précisément aux attentes des Créonnais : une offre large de produits frais, une mise en avant des circuits courts (producteurs de l'Entre-deux-Mers) et des services indispensables comme le Drive. Notre objectif est de devenir un partenaire du quotidien, renforçant le maillage commercial existant sans le dénaturer. L'ouverture de ce point de vente représentera une création d'emplois locaux directs et pérennes, non délocalisables, renforçant ainsi l'attractivité de Créon.

Société anonyme coopérative, Union des coopératives de commerçants détaillants à capital variable
Siège social : Parc tertiaire ICADE - 20, rue d'Arcueil - CS 10043 - 94533 Rungis cedex - tél. : +33 (0) 1 45 15 95 00
R.C.S. Créteil B 304 602 956 - Siret 304 602 956 00142 - NAF 4619A - N° d'identification T.V.A. FR 10 304 602 956
Établissement SUD : Route de Jacou Parc Hermès - 34747 VENDARGUES cedex - Tél : 04 67 87 89 89
Siret 304 602 956 00159

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Coopérative U

Nous sommes convaincus qu'un magasin U Express s'intégrerait harmonieusement au tissu commercial existant et apporterait une offre complémentaire bénéfique à l'ensemble de la population de Créon mais aussi de ces communes voisines.

Notre projet s'inscrit en totale cohérence avec les orientations d'aménagement que nous avons relevées dans le dossier de PLUi, notamment sur les points suivants :

- **Maîtrise de l'étalement urbain** : Avec un format de 999 m², notre concept permet une insertion architecturale et paysagère respectueuse. Il évite le gigantisme des zones commerciales périphériques tout en offrant une gamme complète de services (produits frais, circuits courts, services de proximité).

- **Une cohérence géographique du site** : L'analyse comparative avec d'autres zones, notamment l'OAP située sur la commune de Sadirac, démontre la pertinence supérieure du secteur Route de Sadirac à Créon (Parcelles AC 235/236/241). Alors que le secteur de Sadirac apparaît isolé et déconnecté des zones résidentielles denses, cet emplacement s'insère au cœur d'un bassin de vie immédiat. Il offre une véritable alternative de proximité à l'offre commerciale située à l'opposé de la ville (Pôle Carrefour), permettant ainsi un rééquilibrage des flux et une réduction concrète de la dépendance automobile pour les résidents du secteur Ouest.

Au regard des documents consultés, nous avons identifié une zone 1AUx complété par une OAP particulièrement propices à ce développement. Nous sollicitons votre avis favorable pour que le règlement définitif du PLUi confirme la destination commerciale de ces secteurs, permettant ainsi l'aboutissement rapide de notre projet.

Il s'agit des parcelles suivantes :

- **Parcelle AC 235 / 236 / 241 :** Située à l'angle de la rue Lhoste Blanc et de la RD671, elles présentent une superficie de 16 073 m².

Dans l'attente de votre retour et de la confirmation de la suite que vous pourriez donner à notre démarche, nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire ou rencontre que vous jugerez nécessaire.

Sylvéri MUSCAT
Chargé de Développement Sud-Ouest
sylveri.muscat@cooperative-u.fr
06.46.53.67.16

Société anonyme coopérative, Union des coopératives de commerçants détaillants à capital variable
Siège social : Parc tertiaire ICADE - 20, rue d'Arcueil - CS 10043 - 94533 Rungis cedex - tél. : +33 (0) 1 45 15 95 00
R.C.S. Créteil B 304 602 956 - Siret 304 602 956 00142 - NAF 4619A - N° d'identification T.V.A. FR 10 304 602 956
Établissement SUD : Route de Jacou Parc Hermès - 34747 VENDARGUES cedex - Tél : 04 67 87 89 89
Siret 304 602 956 00159

Ville : Langon

Adresse email : sylveri.muscat@cooperative-u.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@160 - Boisson Philippe

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 09:59:35

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :stoper cette aberration

Contribution :

Bonjour, sur les parcelles 133/356/139 à loupes un projet immobilier doit artificialiser du terrain agricole et viticole de plusieurs hectares. Les artificialisations des terrains agricole sont des opérations irréversibles. L'artificialisation des terrains agricoles ne doit pas être une variable d'ajustement des crises agricoles, c'est de la gestion du territoire à court terme. Si à chaque crise les exploitations se départissent d'une partie de leur outil de production elles finiront par disparaître. Il y a assez de terrain inexploitable sur la commune de loupes pour ne pas sacrifier du terrain à vocation agricole.En espérant avoir attiré votre attention sur une aberration.Cordialement.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Loupes

Adresse email : boissonphilippe@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@161 - CASTANIER Elise

Anonymat : non

Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 10:58:04

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :DEMANDE PASSAGE CLASSEMENT 1AUb en N -OAP SECTEUR DE LAURIERE- LA SAUVE

Contribution :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,Vous trouverez en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique concernant la révision du PLUI.Je me permets également de vous indiquer que je suis voisine du site et ai dû, compte tenu de la nature du sol du secteur, faire implanter des pieux d'une profondeur de 8 m pour stabiliser ma maison (38 pieux pour une surface de 100 m² (extérieur et intérieur - durée des travaux supérieure à un trimestre) avec un coût supérieur à 100 000€), alors qu'en temps normal des pieux d'une longueur de 5 m suffisent .Cet état de fait est à souligner car les maisons alentours subissent également des fissures très importantes.Vous remerciant par avance pour votre compréhension.Bien cordialementElise Castanier

Pièce(s) jointes(s) :

Document : AVIS ENQUETE PUBLIQUE REVISION PLUI.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Commune de LA SAUVE
OAP secteur de Laurière (page 159 et suivantes) et site n°21 La Sauve « Naujean » annexe 5 page 43 du rapport de présentation. En préambule, Je me permets de souligner la difficulté de compréhension car les dénominations sont différentes pour un même projet.
Compte tenu :

- des enjeux environnementaux forts relevés dans le rapport de présentation annexe 5, 1.5 page 43 , extrait (…) *Concernant la faune, l'ouverture de cette parcelle à l'urbanisation aura un impact négatif significatif sur les espèces observées, en fragmentant les habitats et en réduisant les ressources disponibles (chiroptères).(…)*

- des éléments contenus dans l'OAP « Patrimoine » page 212 extrait (…) *« La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté. Cette protection permet d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols. », (…)*

- des principes généraux de l'OAP -Commune de La Sauve – secteur de laurière, page 159,

- de l'absence d'indication sur le projet d'aménagement des cheminements doux devant être créés (dans les principes généraux de l'OAP page 160) sachant que le Conseil Municipal va engager un programme de valorisation patrimoniale par un réaménagement complet de la rue de l'Eglise Saint Pierre et de la rue de l'Abbaye. Programme annoncé de préservation de qualité architecturale et patrimoniale de ce secteur, ceci apparait donc comme antinomique. Il n'est pas cohérent de promouvoir la réservation du patrimoine d'un côté et d'ouvrir à l'urbanisation une zone comprise entre ces 2 sites remarquables.

- *de l'avis de l'UDAP sur l'OAP secteur de Laurière (page 3 sur 9)*

LA SAUVE – OAP secteur de Laurière
Ce secteur est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) de l'ancienne abbaye de La Sauve et de l'église Saint-Pierre. Aussi, tout projet est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.
Il est également situé dans la zone tampon de l'ancienne abbaye Notre-Dame de la Sauve Majeure et de l'église Saint-Pierre, composantes du Bien culturel en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.
Aussi, le projet d'OAP est repris afin d'intégrer les éléments mentionnés dans l'OAP du PLUi opposable, notamment le principe d'alignement des façades, la hauteur de constructions (de plain-pied au niveau de la partie haute du site et maximum R+1 en partie basse du site), la préservation et le renforcement de la frange paysagère autour de l'opération, et la préservation des chênes situés au Nord.
Malgré les contraintes, un bouclage des voies doit être au maximum recherché afin d'éviter toute aire de retournement en raquette et assurer une meilleure insertion du projet dans le tissu existant (dont la trame viaire). Il en va de même en ce qui concerne le principe de cheminement doux rejoignant au Sud l'église et la route à l'Ouest la rue de Salin.

Je demande le déclassement des parcelles concernées par l'OAP précitée proposées en 1AUb dans le plan de zonage et sollicite le classement en zone N.

Par ailleurs il y a une incohérence dans le zonage annoncé dans le projet de PLUi soumis à enquête publique il est indiqué 1Auc dans l'OAP alors que sur le plan de zonage il est prévu du 1AUb.
Ci-dessous un extrait de la page 159 (…) *La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1Auc du secteur de Laurière doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.(…)*

Ville : La Sauve

Adresse email : castanier.elise33@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@162 - Thibal Mickaël

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 12:57:30

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

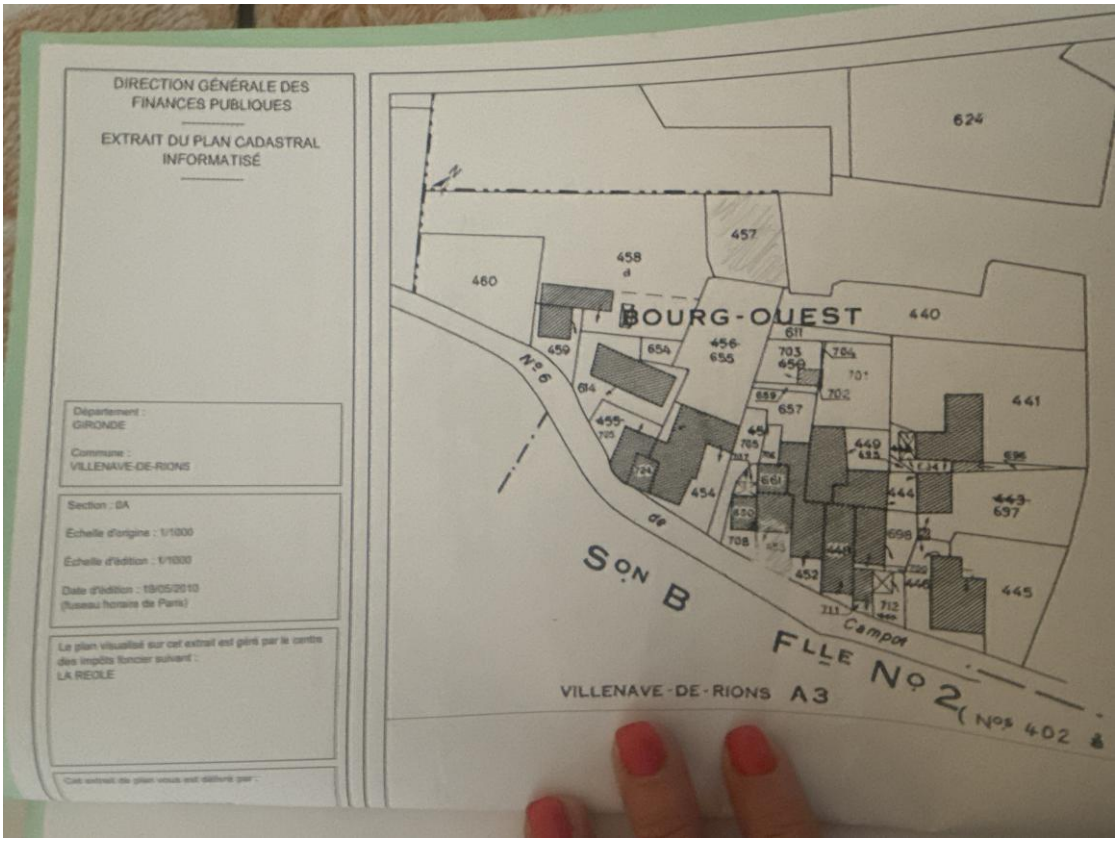
Etat : Observation publiée

Objet : Demande de modification terrain

Contribution :

Actuellement propriétaire du lot 457 j'aimerais le faire passé en terrain constructible comme celui qui a collé au miens déjà constructible

Pièce(s) jointes(s) :



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Villenave-de-Rions

Adresse email : mika33550@gmail.com (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@163 - Le Bret Marie

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 17:40:56

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Modification emplacement réservé - La Sauve

Contribution :

Monsieur le Président, Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution, au sujet de l'emplacement réservé 08f sur la parcelle de Curton Sud.Je vous remercie d'avance pour l'intérêt que vous porterez à cette demande. Bien cordialement,Marie

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Contribution ER 07f - Curton - La Sauve.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Monsieur le Président,

Je me permets de soulever la question de la pertinence de la **zone réservée 07f** sur la parcelle **Curton Sud** (69), et de vous en demander le retrait.

Cette zone est en effet indiquée sur ce nouveau projet de PLUi comme emplacement réservé sous motif de « Création d'une liaison douce d'une largeur de 3m ».

Cela fait déjà plus de 6 ans (PLUi 2020, peut-être même avant ?) que cette même zone est réservée, et pour ce même motif.

Or, il ne me semble pas qu'il y ait eu un quelconque lancement de l'opération pour laquelle cet emplacement avait été réservé. Pouvez-vous nous indiquer les avancées du projet ? Y a-t-il un calendrier sérieux en place, un budget alloué, une étude de faisabilité qui démontre que la commune dispose des finances nécessaires et de la capacité de mener ce projet ?

Sans quoi, **ce gel du terrain** concerné ne serait-il pas pertinent à lever ?

J'ajoute par ailleurs que cette zone réservée me parait elle-même un peu obscure : elle semble ne passer que sur les terres de la propriété du domaine de Curton, et faire ainsi porter toute la contrainte sur un seul propriétaire.

Cela concerne tout de même plus de 300m de long, pour une largeur annoncée de 3m2, c'est-à-dire une surface totale d'environ un hectare. Ce n'est pas rien, et se positionner sur le terrain d'une propriété à cette mesure demande à la fois une réelle nécessité du projet concerné et une absence totale d'autre possibilité en zone publique ou à contrainte partagée.

Ce projet de liaison est-il indispensable ? Et pouvez-vous m'indiquer quelles autres alternatives ont été étudiées pour justifier cet emplacement ?

En outre, la zone qui borde le pré de Curton, sur laquelle porte ce projet de création de voie douce, est catégorisée comme une zone inondable. Est-il vraiment raisonnable d'envisager des travaux de terrassement nécessaires à la création d'une voie de passage, sur un terrain soumis au risque d'inondations ?

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ce sujet, et pour la modification que vous apporterez à ce PLUi pour supprimer cette zone réservée inutilement.

Marie Le Bret

Ville : La Sauve

Adresse email : marie.lebret@gmail.com (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@164 - FRANCOIS EVELYNE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 17:56:52

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :DEMANDE PASSAGE CLASSEMENT 1AUb en N -OAP SECTEUR DE LAURIERE- LA SAUVE

Contribution :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,vous trouverez en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique.Bien cordialementEvelyne François

Pièce(s) jointes(s) :

Document : AVIS ENQUETE PUBLIQUE REVISION PLUI (1).doc, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Commune de LA SAUVE
OAP secteur de Laurière (page 159 et suivantes) et site n°21 La Sauve « Naujean » annexe 5 page 43 du rapport de présentation. En préambule, Je me permets de souligner la difficulté de compréhension car les dénominations sont différentes pour un même projet.
Compte tenu :

- des enjeux environnementaux forts relevés dans le rapport de présentation annexe 5, 1.5 page 43 , extrait (…) *Concernant la faune, l'ouverture de cette parcelle à l'urbanisation aura un impact négatif significatif sur les espèces observées, en fragmentant les habitats et en réduisant les ressources disponibles (chiroptères).(…)*

- des éléments contenus dans l'OAP « Patrimoine » page 212 extrait (…) *« La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté. Cette protection permet d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols. », (…)*

- des principes généraux de l'OAP -Commune de La Sauve – secteur de laurière, page 159,

- de l'absence d'indication sur le projet d'aménagement des cheminements doux devant être créés (dans les principes généraux de l'OAP page 160) sachant que le Conseil Municipal va engager un programme de valorisation patrimoniale par un réaménagement complet de la rue de l'Eglise Saint Pierre et de la rue de l'Abbaye. Programme annoncé de préservation de qualité architecturale et patrimoniale de ce secteur, ceci apparait donc comme antinomique. Il n'est pas cohérent de promouvoir la réservation du patrimoine d'un côté et d'ouvrir à l'urbanisation une zone comprise entre ces 2 sites remarquables.

- *de l'avis de l'UDAP sur l'OAP secteur de Laurière (page 3 sur 9)*

LA SAUVE – OAP secteur de Laurière
Ce secteur est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) de l'ancienne abbaye de La Sauve et de l'église Saint-Pierre. Aussi, tout projet est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.
Il est également situé dans la zone tampon de l'ancienne abbaye Notre-Dame de la Sauve Majeure et de l'église Saint-Pierre, composantes du Bien culturel en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.
Aussi, le projet d'OAP est repris afin d'intégrer les éléments mentionnés dans l'OAP du PLUi opposable, notamment le principe d'alignement des façades, la hauteur de constructions (de plain-pied au niveau de la partie haute du site et maximum R+1 en partie basse du site), la préservation et le renforcement de la frange paysagère autour de l'opération, et la préservation des chênes situés au Nord.
Malgré les contraintes, un bouclage des voies doit être au maximum recherché afin d'éviter toute aire de retournement en raquette et assurer une meilleure insertion du projet dans le tissu existant (dont la trame viaire). Il en va de même en ce qui concerne le principe de cheminement doux rejoignant au Sud l'église et la route à l'Ouest la rue de Salin.

Je demande le déclassement des parcelles concernées par l'OAP précitée proposées en 1AUb dans le plan de zonage et sollicite le classement en zone N.

Par ailleurs il y a une incohérence dans le zonage annoncé dans le projet de PLUi soumis à enquête publique il est indiqué 1Auc dans l'OAP alors que sur le plan de zonage il est prévu du 1AUb.
Ci-dessous un extrait de la page 159 (…) *La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1Auc du secteur de Laurière doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.(…)*

Ville : La Sauve

Adresse email : zibetbeu@wanadoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@165 - Marie Le Bret

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 18:01:28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Modification Emplacement réservé - La Sauve

Contribution :

Monsieur le Président,Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution au projet de PLUi en cours, au sujet de l'emplacement réservé 07f.Je vous remercie pour l'attention et l'intérêt que vous porterez à ma demande.Cordialement,Marie Le Bret

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Contribution ER 07f - Curton - La Sauve.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Monsieur le Président,

Je me permets de soulever la question de la pertinence de la **zone réservée 07f** sur la parcelle **Curton Sud** (69), et de vous en demander le retrait.

Cette zone est en effet indiquée sur ce nouveau projet de PLUi comme emplacement réservé sous motif de « Création d'une liaison douce d'une largeur de 3m ».

Cela fait déjà plus de 6 ans (PLUi 2020, peut-être même avant ?) que cette même zone est réservée, et pour ce même motif.

Or, il ne me semble pas qu'il y ait eu un quelconque lancement de l'opération pour laquelle cet emplacement avait été réservé. Pouvez-vous nous indiquer les avancées du projet ? Y a-t-il un calendrier sérieux en place, un budget alloué, une étude de faisabilité qui démontre que la commune dispose des finances nécessaires et de la capacité de mener ce projet ?

Sans quoi, **ce gel du terrain** concerné ne serait-il pas pertinent à lever ?

J'ajoute par ailleurs que cette zone réservée me parait elle-même un peu obscure : elle semble ne passer que sur les terres de la propriété du domaine de Curton, et faire ainsi porter toute la contrainte sur un seul propriétaire.

Cela concerne tout de même plus de 300m de long, pour une largeur annoncée de 3m2, c'est-à-dire une surface totale d'environ un hectare. Ce n'est pas rien, et se positionner sur le terrain d'une propriété à cette mesure demande à la fois une réelle nécessité du projet concerné et une absence totale d'autre possibilité en zone publique ou à contrainte partagée.

Ce projet de liaison est-il indispensable ? Et pouvez-vous m'indiquer quelles autres alternatives ont été étudiées pour justifier cet emplacement ?

En outre, la zone qui borde le pré de Curton, sur laquelle porte ce projet de création de voie douce, est catégorisée comme une zone inondable. Est-il vraiment raisonnable d'envisager des travaux de terrassement nécessaires à la création d'une voie de passage, sur un terrain soumis au risque d'inondations ?

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ce sujet, et pour la modification que vous apporterez à ce PLUi pour supprimer cette zone réservée inutilement.

Marie Le Bret

Ville : La Sauve

Adresse email : marie.lebrt@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E166 - Michel Ricard

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 08/03/2026 à 15:58:55

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Propositions PLUI Créonnais pour La Sauve

Contribution :

Madame, Monsieur, Veuillez trouver, en pièce jointe, mes observations et commentaires se rapportant aux propositions du PLUI du Créonnais et concernant la commune de La Sauve et plus particulièrement la zone du secteur de Laurière. Michel RICARD37 rue de l'église Saint-Pierre33670 La Sauve06 43 20 51 42

Pièce(s) jointes(s) :

Document : PLUI CCC- M. Ricard observations.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Michel RICARD
37 rue de l'Église Saint-Pierre
33670 La Sauve
michel.ricard@wanadoo.fr
06 43 20 51 42

La Sauve, le 8 mars 2026

PLUI de la communauté de communes du Créonnais
Commentaires et et propositions relatifs à la commune de La Sauve, secteur de Laurière.

En préalable, Il est important de rappeler que , de façon globale, plusieurs territoires du Créonnais sont considérés comme des espaces naturels faisant l'objet d'un inventaire et de dispositifs de protection comme le site Natura 2000 du réseau hydrographique du Gestas à La Sauve et que, par ailleurs, les vallées et coteaux de La Sauve appartiennent aux ZNIEFF de type 2. La zone OAP secteur de Laurière est particulièrement concernée car elle présente des enjeux environnementaux forts avec la présence d'écureuils gris, de chouettes hulottes, de pigeons ramiers de de chiroptères (pour ne citer que ceux-ci) et de deux orchidées remarquables (orchis bouc et orchis pyramidal) qui doivent être protégés.. De plus, les bois et sous-bois qui constituent cette zone, outre le fait qu'elles constituent un refuge pour une faune soumise à une forte pression anthropique liée à l'urbanisation, constituent une zone tampon de régulation climatique du fait de l'évapotranspiration de la végétation lors des périodes estivales de plus en plus chaude en raison du changement climatique. Tous ces éléments sont des enjeux environnementaux forts qui seraient fortement mis à mal par l'urbanisation comme cela est mentionné dans le rapport de présentation annexe 5, 1.5 page 43 (*...Concernant la faune, l'ouverture de cette parcelle à l'urbanisation aura un impact négatif significatif sur les espèces observées, en fragmentant les habitats et en réduisant les ressources disponibles .....)*

Parallèlement à ces spécificités environnementales et biologiques, la richesse architecturale du secteur résultant de la présence de l'église Saint-Pierre, inscrite au patrimoine mondial, est particulièrement mise en valeur par cet écrin naturel que représentent les bois et les sous-bois environnants. Tous ces éléments sont clairement mentionnés dans l'OAP « Patrimoine » page 212 (*...La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté. Cette protection permet d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols...*). Il est évident que toute opération d'urbanisation du secteur nuirait à la valorisation patrimoniale, non seulement de l'église Saint-Pierre et de ses abords, mais également à l'axe architectural et culturel allant de l'Abbaye de la Sauve Majeure à l'église Saint-Pierre qui représentent un bien inestimable inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des Chemins de Saint-Jacques de Compostelle.

Tenant compte de ces éléments, je demande **le déclassement des parcelles concernées par l'OAP secteur de Laurière proposé en 1AUb dans le plan de zonage et sollicite le classement en zone N.**

Michel RICARD

Adresse email : michel.ricard@wanadoo.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@167 - Freeman Nicolas

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 08/03/2026 à 21:04:08

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : La Sauve secteur Laurière - demande de passage en zone N

Contribution :

Madame la Présidente,Cous trouverez en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique.Cordialement,

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Enquête publique PLU Créonnais 2026.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Madame la Présidente,

Je me permets de vous soumettre ma contribution à l'enquête publique, pour la **commune de La Sauve, OAP secteur de Laurière** (page 159)

La zone présente des enjeux majeurs. Certains de ces enjeux sont décrits dans l'OAP et dans le rapport de présentation annexe 5.

Tout d'abord, l'annexe 5 du rapport de présentation (page 45) décrit des **enjeux environnementaux forts**. La zone apparaît comme abritant et pouvant abriter des **espèces protégées**. Je constate moi-même de manière habituelle la présence de faune dans cette zone, notamment des chauves-souris (protégées) et de mammifères. Concernant la flore, bien qu'aucune espèce protégée n'ait été recensée, le déboisement de près de 1,70 hectare de forêt ne va pas dans le sens des objectifs de préservation des espaces boisés, qui jouent un rôle majeur dans nos territoires, tel que décrit dans le rapport lui-même : "Les espaces forestiers revêtent un enjeu fort au titre des diverses fonctionnalités qu'ils remplissent dans les domaines du réchauffement climatique, de la qualité de l'eau ou de la lutte contre l'érosion et de la biodiversité". Le rapport indique d'ailleurs que "la **protection et la gestion durable de l'ensemble des espaces boisés naturels**" est un "enjeu à relever dans le PLUI". (page 175)

Concernant les **enjeux patrimoniaux**, la zone est à proximité immédiate de deux sites remarquables et classés Monuments Historiques et inscrits au Patrimoine Mondial de L'UNESCO. L'église Saint Pierre est à environ 100 m au point le plus proche. La zone est également visible depuis l'Abbaye de La Sauve-Majeure. Étant donné la topographie et la proximité de ces sites multiples, la covisibilité semble difficilement évitable dans cette zone. L'artificialisation des sols et la construction de bâtiments auront, me semble-t-il, un impact négatif sur la préservation des abords de ce patrimoine.

Enfin, la zone de Laurière est déjà sujette au **phénomène de retrait-gonflement des argiles** qui a déjà endommagé des ouvrages à proximité immédiate par le passé. Avec le déboisement de la forêt et en l'absence de plan précis concernant **la gestion de l'écoulement des eaux**, je suis particulièrement inquiet quant à la viabilité des constructions elles-mêmes, ainsi que sur l'impact que les aménagements pourraient avoir sur les constructions déjà présentes à proximité immédiate. Ces phénomènes pèsent déjà sur les finances publiques et personnelles des résidents de la commune, en plus d'avoir des conséquences sur la sécurité des biens et des personnes. Ce projet me semble augmenter le risque de manière irraisonnable étant donné la nature des sols dans la zone visée.

Compte tenu de ces enjeux multiples et majeurs, **je sollicite le classement de la parcelle concernée par l'OAP en zone N.**

En vous remerciant pour votre considération,

Ville : La Sauve

Adresse email : nicolas.d.freeman@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E168 - pascal babin

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 08/03/2026 à 22:53:31

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE PARCELLES

Contribution :

Bonjour,Propriétaire de la parcelle AR 142 et AR 572 situé au 94 rd 671 33670 Sadirac , actuellement classée en zone agricole , je sollicite par la présente sa reclassification en zone UY .Je fonde ma demande sur les arguments suivants: la parcelle AR 142 n'a plus de vocation agricole depuis 1971 , mais un bâtiment à destination commerciale (vente de matériels neufs de motoculture et réparation depuis 1995) mais le bâtiment existe en activité pro depuis 1971.Le terrain est déjà desservi par la voirie publique 94 rd 671 et les réseaux (eau potable , électricité , assainissement , fibre) sont déjà présents sur la parcelle limitant ainsi les coûts d'extension pour la collectivité.A ce jour les terrains viticoles à proximité de cette parcelle subissent la loi de l'arrachage des vignes pour répondre aux difficultés actuelles de la profession. et sont amenés à changer eux aussi de destination.Les plans de situation ainsi que les photos ont déjà été fournis lors de mon précédent courrier .Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et reste à votre disposition pour tout complément d'information.Fait à Sadirac le 08 mars 2026P.BABIN

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : babinpascal33670@gmail.com (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@169 - BASTOURE FRANCOISE

Organisme : PROPRIETAIRE

Anonymat : non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 10:01:48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :CORRECTIF - FAMILLE BASTOURE ST GENES DE LOMBAUD

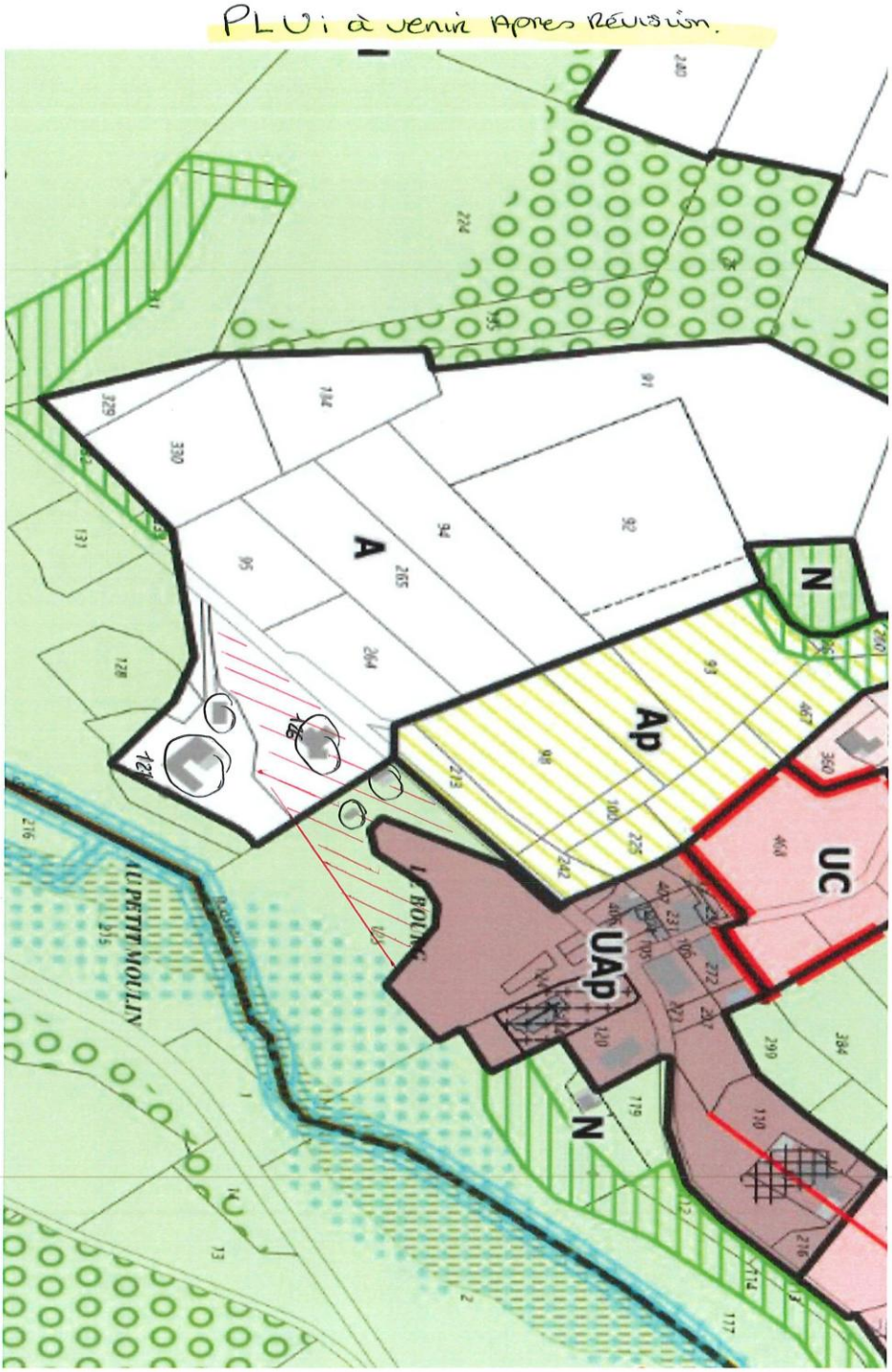
Contribution :

Pour donner suite à ma contribution précédente, je souhaite apporter un complément afin de préciser ma demande.Mon objectif est avant tout de préserver la possibilité, à terme, de permettre à mon fils de construire son habitation sur la propriété familiale, afin de maintenir une continuité familiale sur ce terrain.Je suis consciente que la parcelle C264 peut être difficilement retenue en zone constructible. Toutefois, une solution alternative pourrait être envisagée : la possibilité de diviser ma parcelle C126, afin d'en détacher ultérieurement une petite surface constructible destinée à accueillir ce projet familial. C'est pourquoi je sollicite le maintien du tracé du PLUi actuel et l'intégration de la parcelle C126 dans la zone constructible, afin de conserver cette possibilité pour l'avenir familial.Cette demande ne vise pas une urbanisation excessive, mais simplement à préserver une opportunité raisonnable de transmission et d'installation familiale sur un terrain déjà entouré de constructions.Cette solution présenterait plusieurs éléments favorables :•Elle s'inscrirait dans la continuité directe de l'urbanisation existante, le terrain étant situé à proximité immédiate de plusieurs constructions.•Le secteur comprend déjà des équipements et constructions, notamment un hangar communal ainsi qu'un logement social à proximité immédiate, ce qui confirme le caractère déjà urbanisé de cet espace.•Elle permettrait de limiter l'étalement urbain, en favorisant une construction dans un secteur déjà structuré plutôt que sur des terrains plus éloignés.•Elle répondrait à un projet familial mesuré, sans entraîner d'urbanisation importante du secteur.Dans ce contexte, je sollicite le maintien du tracé actuel du PLUi et l'intégration de la parcelle C126 dans la zone constructible, afin de conserver cette possibilité d'évolution pour l'avenir.Ma démarche vise simplement à préserver une opportunité raisonnable d'installation familiale dans un secteur déjà entouré de constructions, et non à favoriser une extension significative de l'urbanisation.Je vous remercie de l'attention portée à ce complément.

Pièce(s) jointes(s) :

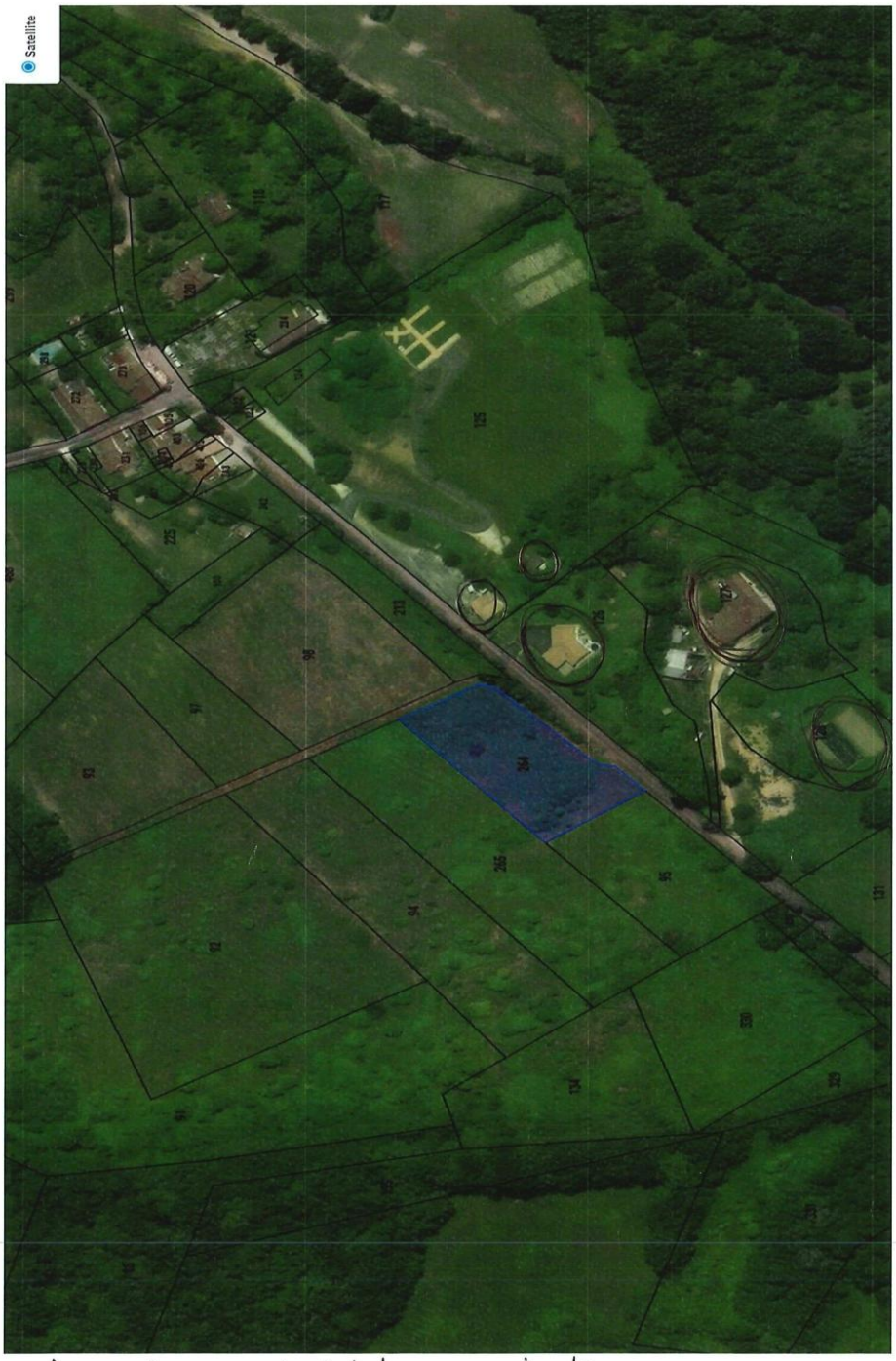
Document : 20260309100755331.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

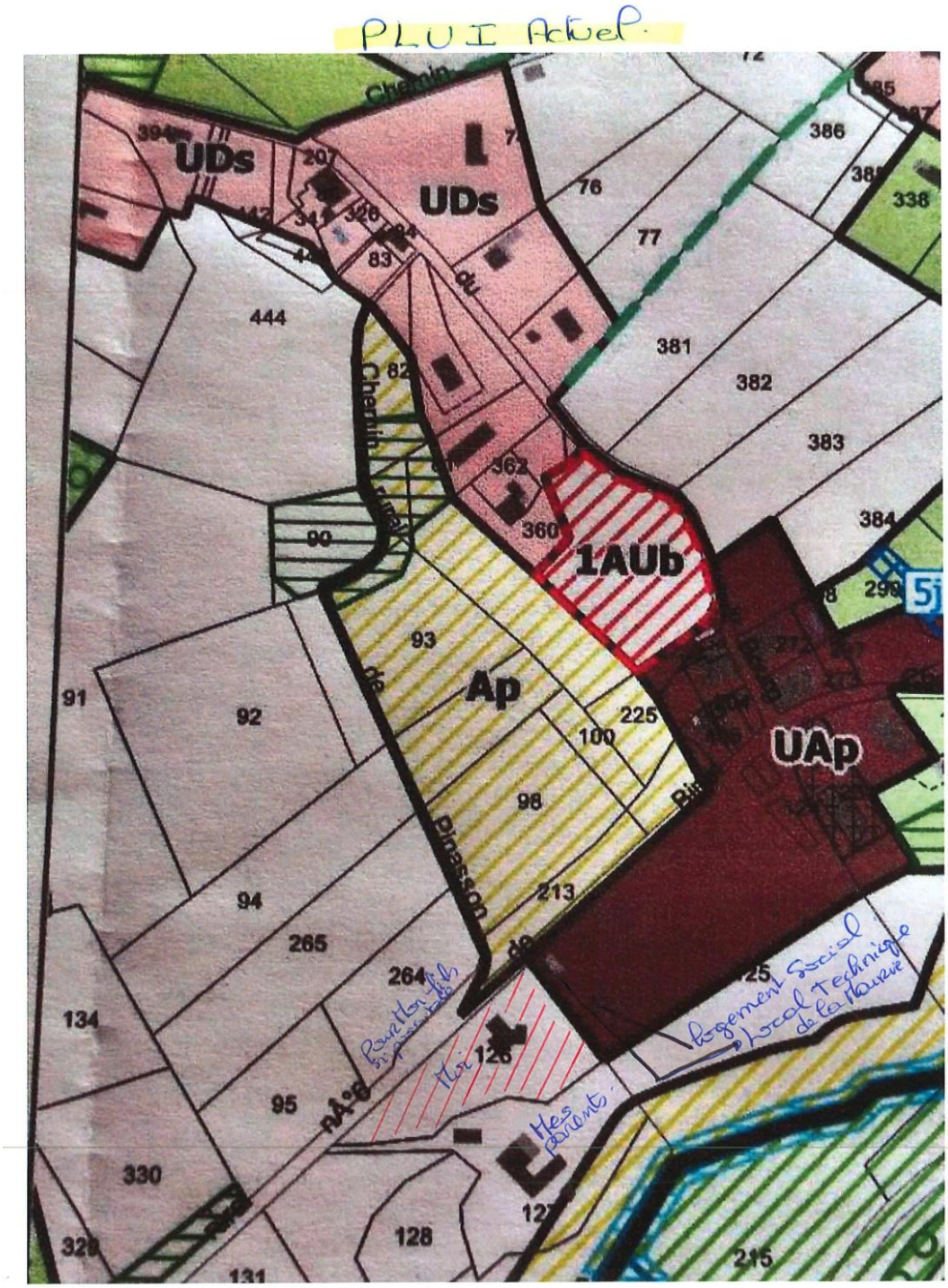


Document : 20260309100740962.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : fanbastoure@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R170 - GJIKA

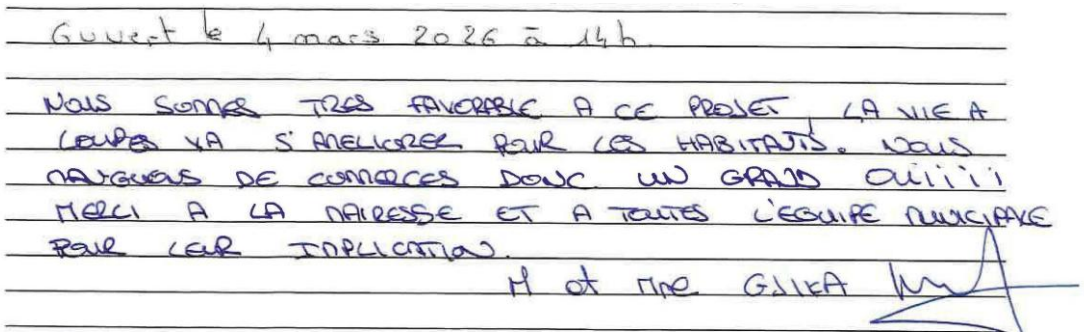
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Ouvert le 4 mars 2026 à 14h.

NOUS SOMMES TRES FAVORABLE A CE PROJET, LA VIE A COUPES VA S'AMELIORER POUR LES HABITANTS. NOUS MANQUONS DE COMMERCES DONC UN GRAND OUIIII MERCI A LA MAIRESSE ET A TOUTES L'EQUIPE MUNICIPALE POUR LEUR IMPLICATION.

M et Mme GJIKA

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R171 - PRENDIN

Anonymat : oui

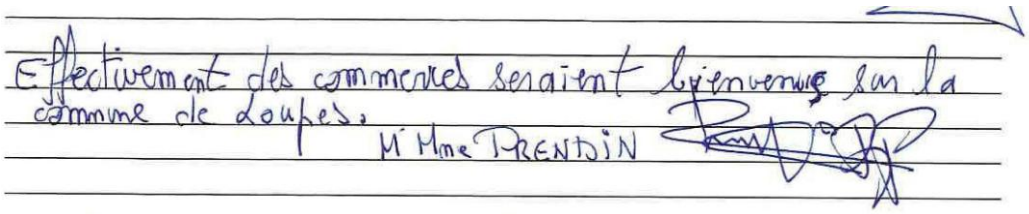
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R172 - TEREZIV Michel

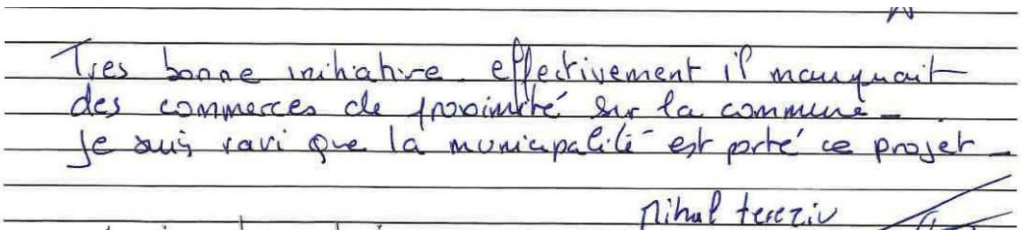
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R173 - DOMINGUEZ Damien

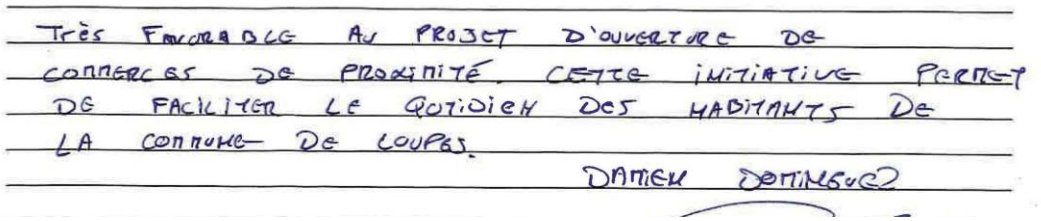
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R174 - COUDEYRAT Marie

Anonymat : oui

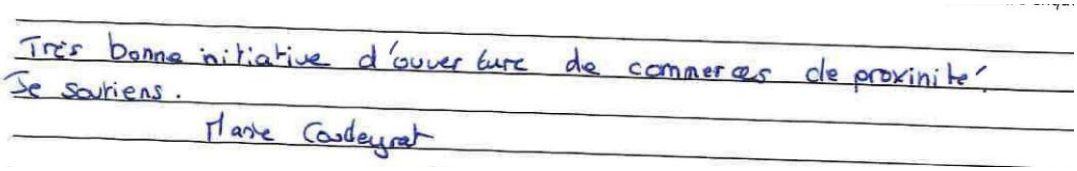
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


Très bonne initiative d'ouverture de commerces de proximité!
Je souriens.
Marie Casteyrat

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R175 - CROSSARD

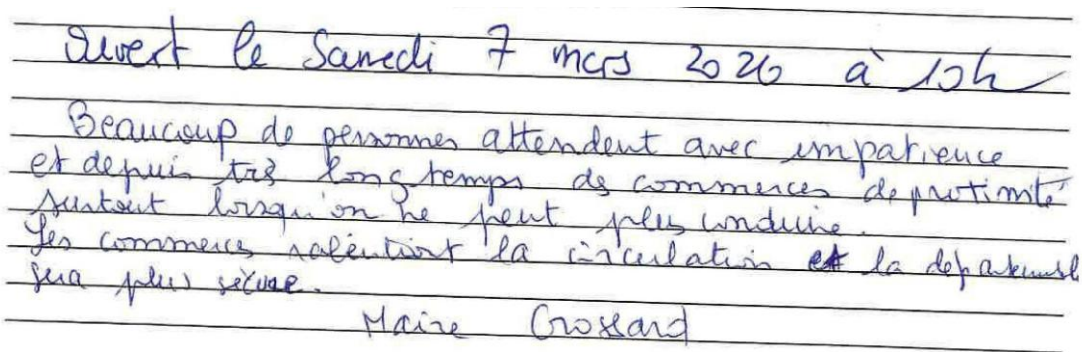
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Ouvert le Samedi 7 mars 2026 à 10h
Beaucoup de personnes attendent avec impatience et depuis très longtemps de commerces de proximité surtout lorsqu'on ne peut plus conduire.
Les commerces valorisent la circulation et la déplacement plus sécure.
Maire Crossard

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R176 - PLETHUY Brigitte

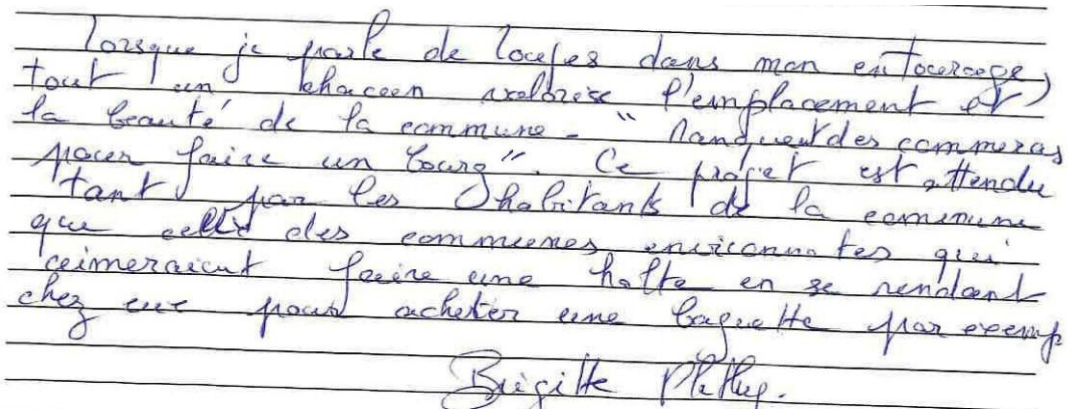
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Lorsque je passe de Locoal dans mon entourage tout un chacun valorise l'emplacement et la beauté de la commune - " Nan, vient des commerces faire un tour ". Ce projet est attendu tant par les habitants de la commune que celui des communes environnantes qui aimeraient faire une halte en se rendant chez eux pour acheter une baguette par exemple
Brigitte Plethuy.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C177 - BAYLET Bruno

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 12:37:00

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Bruno BAYLET
VIGNOBLES BAYLET – Château LANDEREAU
33670 SADIRAC
03/02/2026

Madame Françoise BAZALGETTE MOIROT
Présidente de la Commission d'Enquête PLUI de la Communauté des communes du Créonnais
33 Boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Communauté de Communes du Créonnais
06 MARS 2026
Courrier reçu le

64

Madame la Présidente,

Etant vigneron sur les communes de Sadirac, Créon, Loupes, Baron et Cursan, je me permets de vous adresser ce courrier suite à la consultation de révision du PLUI de la communauté des communes du Créonnais.

Comme vous devez le savoir, notre viticulture locale souffre actuellement. Nombreux d'entre nous arrachent leurs vignobles en partie ou dans leur intégralité car aucune solution économique ou consolidation financière n'ont été trouvées.

Je pense qu'il serait brillant que nos politiques locales se penchent sur le problème de nos agriculteurs locaux en favorisant le classement d'une partie de leur foncier en terrain à bâtir, en terrains industriels, ou en zone commerciales. Chacun d'entre nous avons des terrains qui deviennent à ce jour et depuis quelques années inaptes à leur exploitation : proximité voisinage, à proximité zone urbaine, ou axes routiers.

A titre personnel, le Château LANDEREAU a la chance d'avoir un foncier d'un seul tenant sur les communes de Sadirac et Loupes, le tout sur une soixantaine d'hectares. Nous privilégions sur cet îlot une production de qualité tout en respectant notre environnement par l'implantation de zones naturelles. Je tiens à préserver cet ilot qui me vient de mes parents et grands-parents.

En parallèle, je possède des petits îlots ou parcelles situés en dehors de cet îlot. Quelques parcelles sont, soit situées très proches d'un voisinage ou au bord d'axes routiers, piste cyclable ou établissements scolaires. Elles sont toutes plantées intégralement ou partiellement de vignes, vignes en fin de production et qui seront quoiqu'il en soit arrachées dans les années à venir. Certaines ne seront pas replantées et risquent fortement de terminées en friche si aucune valorisation foncière n'est mise en place. Cette non replantation est surtout due aux divers voisinages et une législation qui nous impose des zones de non traitement. Pourquoi ne pas trouver une nouvelle destination à ces parcelles pour le bien être de tout le monde ?

Je vous demande ainsi, s'il vous plait, d'étudier au cas par cas le sort de certaines de ces parcelles ou îlots, à savoir :

ILOT 1 (en annexe1) situé à L'HOSTE BLANC. Cette parcelle est située à l'entrée de Créon sur la droite en arrivant par la D671. Elle est coincée entre habitations dont une à moins de 5 mètres, la piste Roger Lapébie et des bâtiments industriels ou commerciaux

Références cadastrales :

330140 AC 0238 + 330140 AC 0239 soit 0.74.19 hectares

330140 AC 0229 + 330140 AC 0230 soit 1.27.82 hectares

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Aujourd'hui, si nous devons respecter les ZNT avec voisins et piste cyclable, nous perdons un potentiel de production de l'ordre de 20% minimum sur ces parcelles.

Pourquoi ne pas implanter un volet paysager le long de la piste cyclable ? Je suis prêt à le faire pour pouvoir en suivant valoriser ces 2 parcelles, déjà desservies par une route et proche d'une future zone urbanisée. Une résidence d'appartements, une maison de retraite, un cimetière ou crematorium pourraient pourquoi pas être implantés ? Quoiqu'il en soit ce sera plus esthétique qu'une friche, surtout située à 1 km de la place de Créon.

ILOT 2 (en annexe2) situé à MOUQUET sur la commune de Sadirac

Référence cadastrale :

330363 AH 0161 soit 2.72 hectares

L'intérêt de cette parcelle est sa situation géographique car elle se situe le long de la RD 671, 2 km sur la gauche avant d'arriver au centre de Créon. Elle se situe également à la Croix Blanche, carrefour entre la RD 671 et RD 115. Un rond-point pourrait s'envisager à cet endroit, permettant une meilleure sortie de la RD 115, une limitation de vitesse sur la RD671, et l'accès vers cette parcelle à destination pourquoi pas d'une zone commerciale, tant nécessaire de ce côté. La superficie, confortable, permettrait l'implantation d'un magasin type moyenne surface ainsi qu'une zone marchande autour. Parking ou zone de co-voiturage seraient également faciles à implanter. Cette parcelle est plus adaptée à une zone commerciale que celle de Bel Air plutôt dévouée aux artisans ou entreprises diverses. Pour information, les cars TRANSGIRONDE sont parqués à 500 métres.

ILOT 3 (en annexe3) situé sur la commune de Créon au lieu-dit Leones entre le Collège et le nouveau Lycée de Créon

Référence cadastrale :

330140 AC 0211 soit 1.06 hectares puis en suivant 330140 AC 0212, AC 0213, AC 0214.

Son accès se fait directement par le Chemin de Regano, zone sur laquelle circulent de nombreux élèves et devenant problématique pour toute circulation des engins agricoles et appareils de traitements phytosanitaires.

ILOT 4 (en annexe 4) situé sur la commune de Baron. Une des 2 parcelles a déjà été arrachée il y a 2 ans car encerclée de voisins qui se plaignaient du passage des engins et appareils de traitement. La seconde parcelle, en fin de vie, va être également arrachée fin 2026 . Ces 2 parcelles ne seront pas replantées car elles sont trop proches des habitations. Elles sont desservies directement par le Chemin de Mateau et elles intéressent déjà de nouveaux acquéreurs éventuels.

Références cadastrales :

Parcelle 1 : 330028 AL 0336 + AL 0347 + AL 0348 + AL 0349 soit 0.76.34 hectares

Parcelle 2 : 330028 AL 0337 + AL 0338 + AL 0538 soit 0.52.68 hectares

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

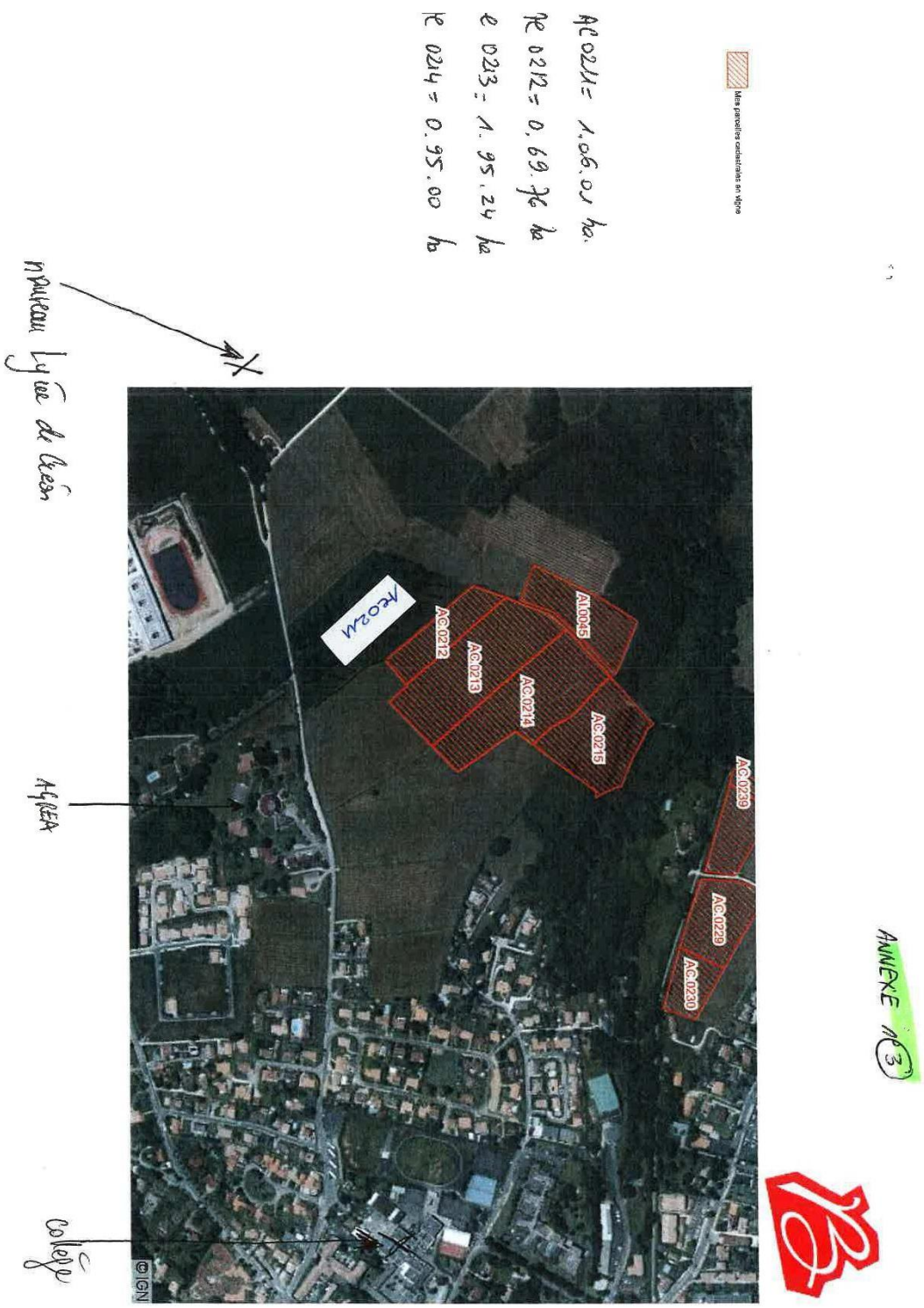
Je vous demande, ainsi, s'il vous plait, d'étudier les différentes possibilités de classement de ces différentes parcelles. Cette éventuelle revalorisation est essentielle pour la survie économique de notre activité viticole.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Bien cordialement,

Bruno BAYLET

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

ILOT 1 ① AC 0238 AC 0239) 0,76,13 ha
② AC 0229 AC 0230) 1,29,82 ha

n°3. AH 0161 - 2,71,99 ha
parking Rond Point

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@178 - Limouzineau olivier

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 13:39:03

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Commerce de proximité à Sadirac

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,Habitant de Sadirac, je me permets d'apporter ma contribution après avoir consacré du temps à la découverte des principaux documents publics. Si pour l'essentiel, les grands principes posés dans ce projet me semblent plutôt aller dans une bonne direction, leurs applications précises pour le territoire de ma commune m'interrogent.Je souhaite évoquer le cas de l'équipement commercial envisagé.Les intentions affichées par le SCOT sont clairement d'encourager un commerce et des services de proximité au plus près des lieux d'habitation dans les centralités. Ce pourrait être l'occasion de favoriser la mobilité active aux dépens des nuisances liées au transport en voiture. Cela pourrait aussi contribuer à renforcer la vie sociale locale. Construire des espaces de « drives » ne contribue pas aux interactions sociales d'un véritable commerce de centralité. Cela pourrait aussi accompagner les projets ayant un fort impact démographique.La reprise de ces intentions dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLUI 2025-26 du Créonnais présente des ambiguïtés :« D'une façon générale, afin de ne pas générer de phénomène de concurrence vis-à-vis de l'offre commerciale de centre-bourg, la révision du PLUi veillera à limiter la concurrence d'une offre commerciale d'enseignes de moyennes surfaces alimentaires et/ou spécialisées notamment en entrée de bourg. Lors de l'étude de telles implantations, les scénarios d'une implantation en coeur de bourg/centre-ville devront être privilégiés lorsque l'espace urbain en laisse la possibilité.L'articulation de l'offre commerciale entre Créon et Sadirac a pour objectif d'accompagner la forte augmentation de population générée par l'application de la loi SRU à la commune de Sadirac. Cette dernière doit impérativement développer son offre commerciale de proximité afin de ne pas aggraver les flux de circulation vers Créon. »Le sujet principal est-il l'offre de proximité ? Le détournement des flux de circulations vers Créon ?La copie du PLUI 2025-26 révélant les zonages projetés a été rendue publique après la dernière réunion publique organisée et cela a rendu impossible de débattre des implantations précises de zones commerciales en amont de l'enquête publique qui vient de débuter.Pour les 5000 habitants de Sadirac, le besoin de commerce de proximité et d'activités permettant de donner vie aux centres des bourgs, a laissé la place aux projets d'implantations commerciales périphériques : Sur la RD 671 l'extension de la zone de Bel Air, et le développement d'une zone à la sortie de Créon vers Sadirac (vers l'actuel magasin de carrelage). Sur la RD 14 le projet d'une zone commerciale à Madirac. Dans chacun des cas, la proximité et l'accès par des liaisons douces sont loin d'être établis.Le cas de l'extension de la zone de Bel Air interroge tout particulièrement ; le rapport de présentation annonce l'implantation d'une enseigne commerciale alimentaire. Le zonage précise l'extension de l'occupation de commerces jusqu'à une zone reconnue comme un réservoir de biodiversité. L'avis du Sysdau (PPA) reconnaît que cette implantation n'est pas optimale. Dans les documents du dossier du Scott, il y a une brève étude de cette zone de Belair (zoom sur Bel Air, Sadirac, 5,5ha une ZAE d'artisanat et de petites industries). Elle conclue : « Des parkings surdimensionnés et une potentielle friche, illustration d'une zone économique périphérique à retravailler dans son aménagement ».Le village de Lorient devrait, compte tenu des projets de logements (largement sociaux) pour les dix prochaines années, connaître une croissance de plusieurs centaines d'habitations nouvelles. La boulangerie vient d'y fermer. La distance entre les implantations résidentielles et le la zone de Bel Air projetée reste une proximité en voiture.On peut, certes imaginer des mécanismes de compensation pour ménager la biodiversité. On peut imaginer que l'établissement d'une haie le long du camping attenant à la zone établira « un corridor écologique ». On peut aussi imaginer réalisée une liaison cyclable sur la RD 671. Mais ne conviendrait-il pas de prendre au sérieux le besoin de renforcer une offre de services et de commerces près du centre de Lorient accessible à pied ou à vélo? Comme le reconnaissent les élus créonnais, la concurrence des commerces périphériques étouffe les possibilités en centre-bourg.Je suppose que ces projets sont pensés comme des créateurs d'emplois. Je crois que les commerces dans les centralités peuvent aussi préserver et apporter de l'emploi.Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ma question, je vous prie d'agréer l'expression de mes sincères salutations.Olivier Limouzineau

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 67 Route de Créon

Ville : Sadirac

Adresse email : olimouz@yahoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@179 - TAURAN Denis

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 14:20:55

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Extension de la zone UC

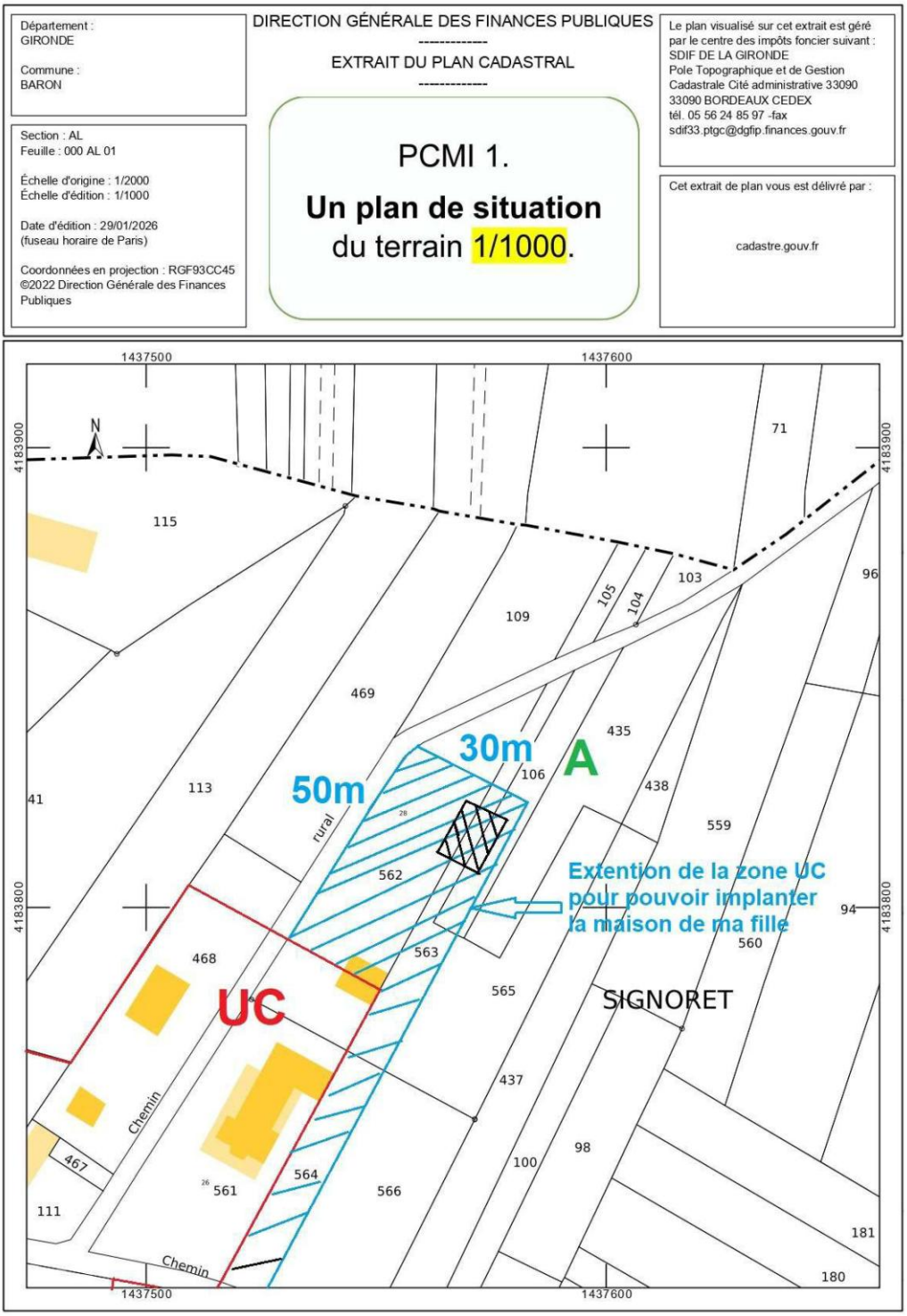
Contribution :

Madame monsieur Bonjour.Je viens pour demander l'extension de la zone UC de 50m de long sur ma parcelle 562, et 30m de large sur ma parcelle 563 et 106.Cela fait une extension de 1500m2 environ. C'est pour y implanter la maison de ma fille. Toutes les parcelle contiguës m'appartienne. il n'y aura donc aucun problème pour le tracé sur ces parcelles.Il n'y à pas non plus d'activités agricole sur toutes ces parcelle qui m'appartienne, 562, 563, 564, 566, 106, 435, 438, 559, 565, 437, 100, 98, 99. La parcelle concerné 562, 563, pour l'extension en zone UC, se trouvent sur le chemin rurale.Il y a l'eau et l'électricité devant mon portail. le rallongement du réseau de 35m sera à ma charge. comme je l'ai fais pour ma maison. Une station d'épuration individuelle sera installé, comme toutes les maisons du hameau Signoret. Car le tout-à-l'égout devrait arrivé prochainement. Dans l'attente de votre réponse favorable je l'espère. Bien cordialement TAURAN Denis

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Plan Cadastral extention UC.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Adresse : 28 Route de Signoret

Ville : Baron

Adresse email : denis.tauran@hotmail.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@180 - Lemoine Elisabeth

Organisme : SIETRA

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 14:51:41

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Avis SIETRA projet PLUi Créonnais

Contribution :

L'avis du SIETRA validé par le président est mis en pièce jointe.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 2026 02 23 avis SIETRA PLUi creonnais leger.pdf, page 1 sur 50

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

PLUi - Créonnais

Avis du SIETRA

Dossier suivi par :

Elisabeth Lemoine – 07 87 01 61 80 – e.lemoine@sietra.fr

mars 26

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Sommaire

1. **DOCUMENTS DE REFERENCE 3**
   - 1.1 SIETRA 3
   - 1.2 SYSDAU 7
   - 1.3 CAUE 8
   - 1.4 SYNDICAT MIXTE D'ETUDE ET D'AMENAGEMENT DE LA GARONNE 8
2. **ELEMENTS REGLEMENTAIRES 10**
3. **RESEAUX HYDROGRAPHIQUES 10**
4. **ANALYSE DES OAP 13**
   - 1.5 A VOCATION D'HABITAT 13
   - 1.6 A VOCATION ECONOMIQUE 13
   - 1.7 THEMATIQUE EAU 13
5. **ANALYSE DU ZONAGE 15**
   - 1.8 SADIRAC 15
   - 1.9 LOUPES 19
   - 1.10 MADIRAC 20
   - 1.11 CAPIAN 21
   - 1.12 LA SAUVE 30
   - 1.13 CREON 32
6. **ANALYSE DU REGLEMENT 34**
   - 1.14 ZONE UA 34
   - 1.15 ZONES UAP 42
   - 1.16 ZONES UB 42
   - 1.17 ZONES UC 42
   - 1.18 ZONES UD 43
   - 1.19 ZONES UE 43
   - 1.20 ZONES UT 43
   - 1.21 ZONES UX 44
   - 1.22 ZONES 1AU 44
   - 1.23 ZONES 1AUX 44
   - 1.24 ZONES A 45
   - 1.25 ZONES N 48

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

1. Documents de référence

Lors des consultations pour avis, sur un document de planification, le SIETRA fait parvenir une liste de documents de référence qui est rappelé ici.

1.1 SIETRA

Les fichiers informatiques sont disponibles sur le site du SIETRA : www.sietra.fr

Etude pour l'élaboration du programme pluriannuel de gestion des bassins versants du SIETRA – SEGI 2022

- Diagnostic des bassins versants du SIETRA

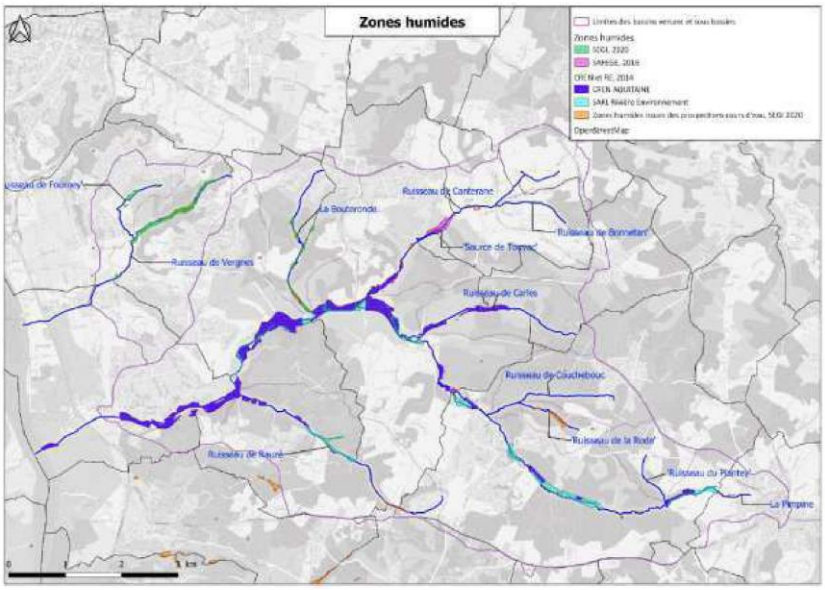
https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=rapports-diagnostic-ppg-2023.zip

- Définition et hiérarchisation des enjeux
- Programme d'action 2023 -2033

https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=programme-pluriannuel-de-gestion-sietra-2023-2033.pdf

- Zones humides Effectives en lit majeur
- Tracé des cours d'eau et réseaux hydrographiques

Carte des zones humides du territoire partie 1 :



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Arrêté préfectoral déclarant d'intérêt général le programme pluriannuel de gestion du SIETRA 2023 – 2033 :

https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=ap-sen2023-12-07-174_22-01-2024_signe.pdf

ARTICLE 7 – SERVITUDE DE PASSAGE

Pendant la durée des travaux, les propriétaires riverains des réseaux hydrographiques sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

ARTICLE 8 – DROIT DE PÊCHE DES RIVERAINS

En application de l'article L435-5 du code de l'environnement, le droit de pêche des riverains des cours d'eau ou tronçons de cours d'eau concernés par la mise en place d'un plan pluriannuel de gestion des bassins versants du SIETRA de l'Entre-Deux-Mers Ouest sous la compétence du Syndicat Intercommunautaire d'Étude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest est exercé, hors les cours attenantes aux habitations et les jardins, gratuitement, par les associations de pêche et de protection du milieu aquatique agréées pour ces tronçons de cours d'eau ou ces cours d'eau.

La durée d'exercice du droit de pêche est de 5 ans à compter de la date de l'achèvement de la première tranche de la mise en place d'un plan pluriannuel de gestion des bassins versants du SIETRA de l'Entre-Deux-Mers Ouest sous la compétence du Syndicat Intercommunautaire d'Étude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest déclaré d'intérêt général par le présent arrêté.

A défaut d'association de pêche et de protection du milieu aquatique agréée pour ces cours d'eau ou tronçons de cours d'eau ou en cas de renoncement de celles-ci à exercer le droit de pêche, ce dernier revient à la Fédération Départementale des Associations Agréées de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique de la *Gironde* (*FDAAPPMA* 33).

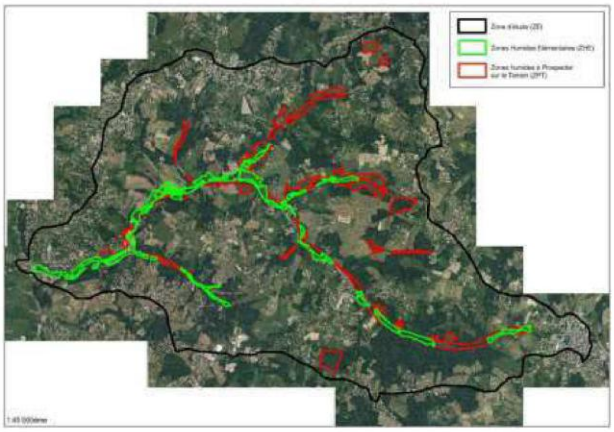
La désignation des associations de pêche et de protection du milieu aquatique agréées ou à défaut de la fédération départementale des associations de pêche et de protection du milieu aquatique de la Gironde est effectué selon la procédure prévue et définie aux articles R435-34 à R435-39 du code de l'environnement.

Schéma de Prévention des inondations de la Pimpine 2016 – SAFEGE :

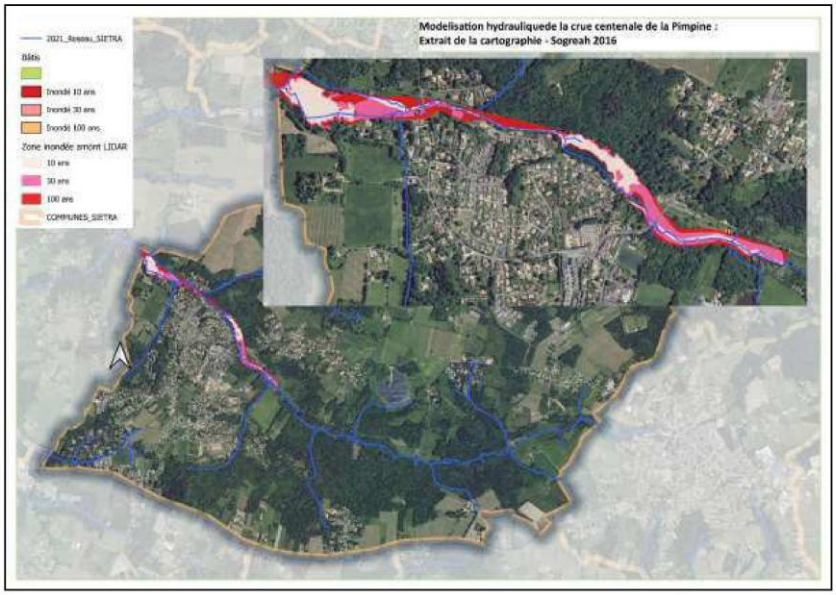
https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=Schema_de_Prevention_des_Inondations_Pimpine_2016.zip

- Diagnostic hydraulique et modélisation des crues de référence avec et sans bassin de rétention contre les inondations.
- Zones humides Effectives en lit majeur de la Pimpine :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Exemple pour la commune de Sadirac sur le bassin versant de la Pimpine : emprise et hauteur d'eau modélisées pour la crue centennale



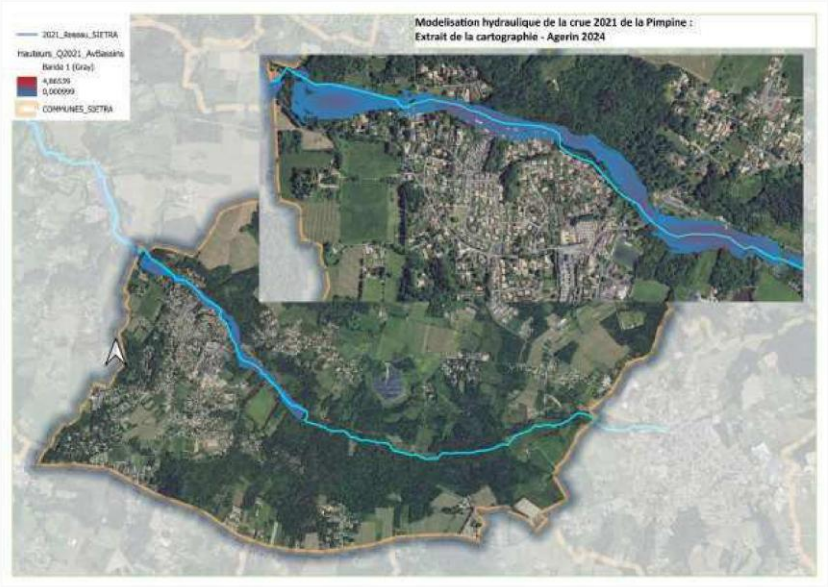
Etude hydraulique sur les débordements de cours d'eau de la Pimpine lors de l'évènement de juin 2021 – AGERIN :

Résultats de la modélisation de la crue de 2021 sur la Pimpine – Agerin 2024 :

https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=raster-crue-2021.zip

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Exemple pour la commune de Sadirac emprise et hauteur d'eau modélisée crue de 2021 :

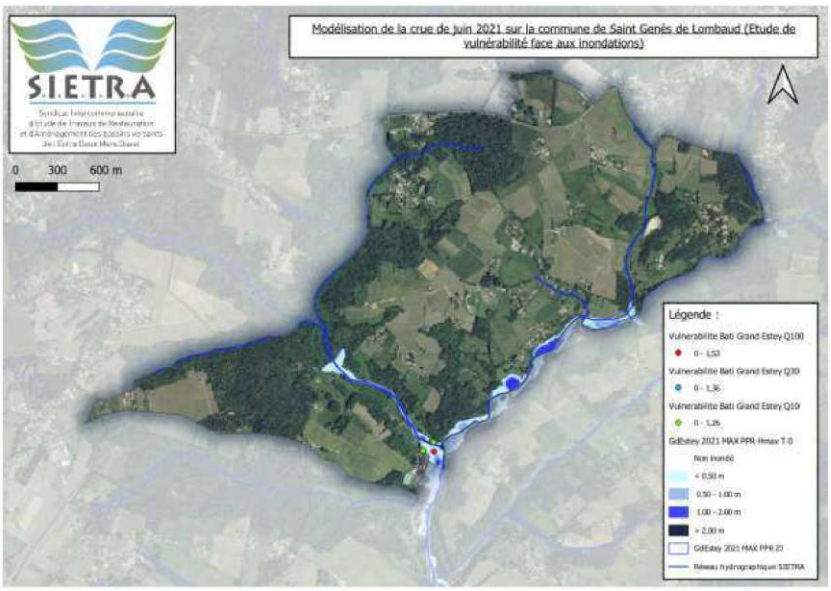


Etude hydraulique sur les débordements de cours d'eau des bassins versants du SIETRA (réalisation de modèles hydrauliques, modélisation des crues de référence et historiques, programme d'action sur 5 ans) ARTELIA 2023.

Le porter à connaissance a été envoyé aux communes le 22 novembre 2023.

Exemple pour la commune de Saint Genès de Lombaud sur le bassin du Grand Estey : emprise et hauteur d'eau modélisée crue centennale

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Pian et Pimpine :

https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=etude-de-vulnerabilite-face-aux-inondations-p1-pian_2.zip

Grand Estey, Artolie, Nau :

https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=etude-vulnerabilite-p2.zip

Rebedech, Jaugue, Luc et Rouquey :

https://www.sietra.fr/documents.php?t=0&file=etude-de-vulnerabilite-face-aux-inondations-p3-moulinan-pt-estey-rebedech-rouquey_2.zip

1.2 Sysdau

- Scot de l'aire métropolitaine Bordelaise

Le SCOT est un document maître. Le DOO, et son document graphique, ont une valeur règlementaire et sont opposables. Dans ce document, les « prescriptions » sont des dispositions à traduire obligatoirement dans les PLU et les recommandations sont des « conseils » qui permettent d'améliorer la qualité des différents documents.

Lien vers le Scot en vigueur :

https://www.sysdau.fr/le-scot-grenelle-2014-en-vigueur

Lien vers le Scot en cours d'élaboration :

https://www.sysdau.fr/les-orientations-du-futur-scot-bioclimatique

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1.3 CAUE

Guide clôture en centre ancien :

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.cauegironde.com/files/NOTICE_CLOTURE_2023_CAUE_web.pdf

Guide clôture :

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.cauegironde.com/files/Guide_pratique_Clotures.pdf

Guide eaux pluviales :

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.cauegironde.com/files/NOTICE_GERER_EAUX_PLUVIALES_VF_WEB.pdf

1.4 Syndicat mixte d'étude et d'aménagement de la Garonne

- Sage (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la Garonne

Le SAGE est également un document de planification supra. Il a été approuvé par les préfets le 21 juillet 2020. Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise ayant été approuvé le 13 février 2014, son Bilan évaluation devait être réalisé en février 2020 au plus tard. Il est en ligne. Par contre, le SAGE adopté n'a pas encore été transcrit officiellement dans le SCOT, vu qu'il n'a pas été révisé. Le SCOT prend toutefois en compte de nombreuses recommandations et prescriptions s'y rapportant. Il y a lieu de vérifier que le PLU à venir intégrera harmonieusement les recommandations et prescriptions du SAGE récemment adopté et celles du SCOT en vigueur depuis le 13 février 2014.

https://www.sage-garonne.fr/sage/la-portee-juridique-du-sage/

https://www.sage-garonne.fr/wp-content/uploads/2020/11/SAGE-Essentiel-A-savoir-plaquette-A4-200904-5.pdf

- Le PAPI (Programme d'action et de prévention des inondations)

Ce programme s'inscrit dans un contexte règlementaire fort.

https://www.lagaronne.com/etude/le-programme-daction-de-prevention-des-inondations-papi-de-la-garonne-girondine.html

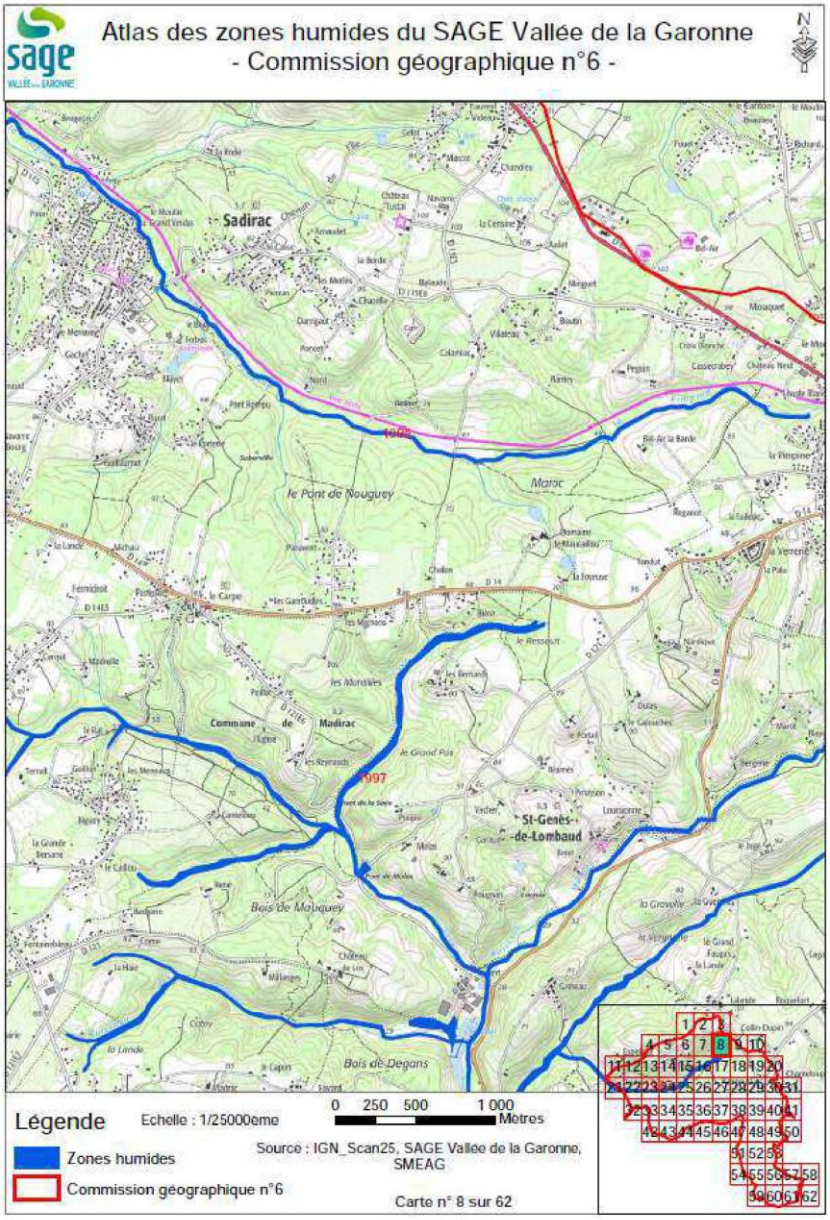
- Zones humides du SAGE

https://www.sage-garonne.fr/thematiques/les-zones-humides/

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux fait partie de la commission géographique N°6 du SAGE Garonne. A ce titre des zones humides de fond de vallée sont cartographiées.

Exemple du zonage cartographique :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2. Eléments réglementaires

- Servitudes liées aux cours d'eau
  - ✓ Droits et devoirs du riverain : Article L.215-2 du Code de l'Environnement
  - ✓ Libre passage des engins et agents habilités : Article L.215-18 du Code de l'Environnement
  - ✓ Exercice de la pêche : Article L435-6 du Code de l'Environnement et Article L435-7du Code de l'Environnement
  - ✓ Surveillance de l'état des eaux : Article L.212-2-2 du Code de l'Environnement
- **Article R214-1 :** La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6
  - ✓ Loi sur l'eau (LEMA 2006)
  - ✓ Loi biodiversité (2016)

3. Réseaux hydrographiques

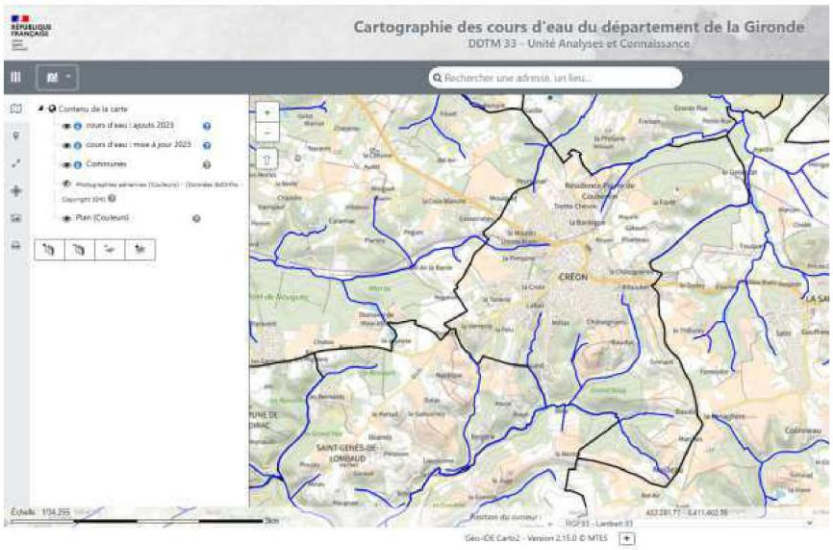
- **BD topo** : base cartographique de l'ign
- **BD Cartage** : Base de Données sur la CARtographie Thématique des AGEnces de l'eau et du ministère chargé de l'environnement
- **Cours d'eau BCAE** : réseau de référence pour l'application de la mise en place d'une "bande tampon", sans traitement phytopharmaceutique ni fertilisation, de 5 m de large minimum.
- **Cours d'eau DDTM** : distingue le réseau au sens cours d'eau, fossés et réseau non classés, par département en application de l'article ci-dessous.

  L215-7-1 du code de l'environnement : « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. Cet écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. »

  La cartographie est évolutive, il faut consulter les services de l'état en Gironde et/ou la carte en ligne :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026



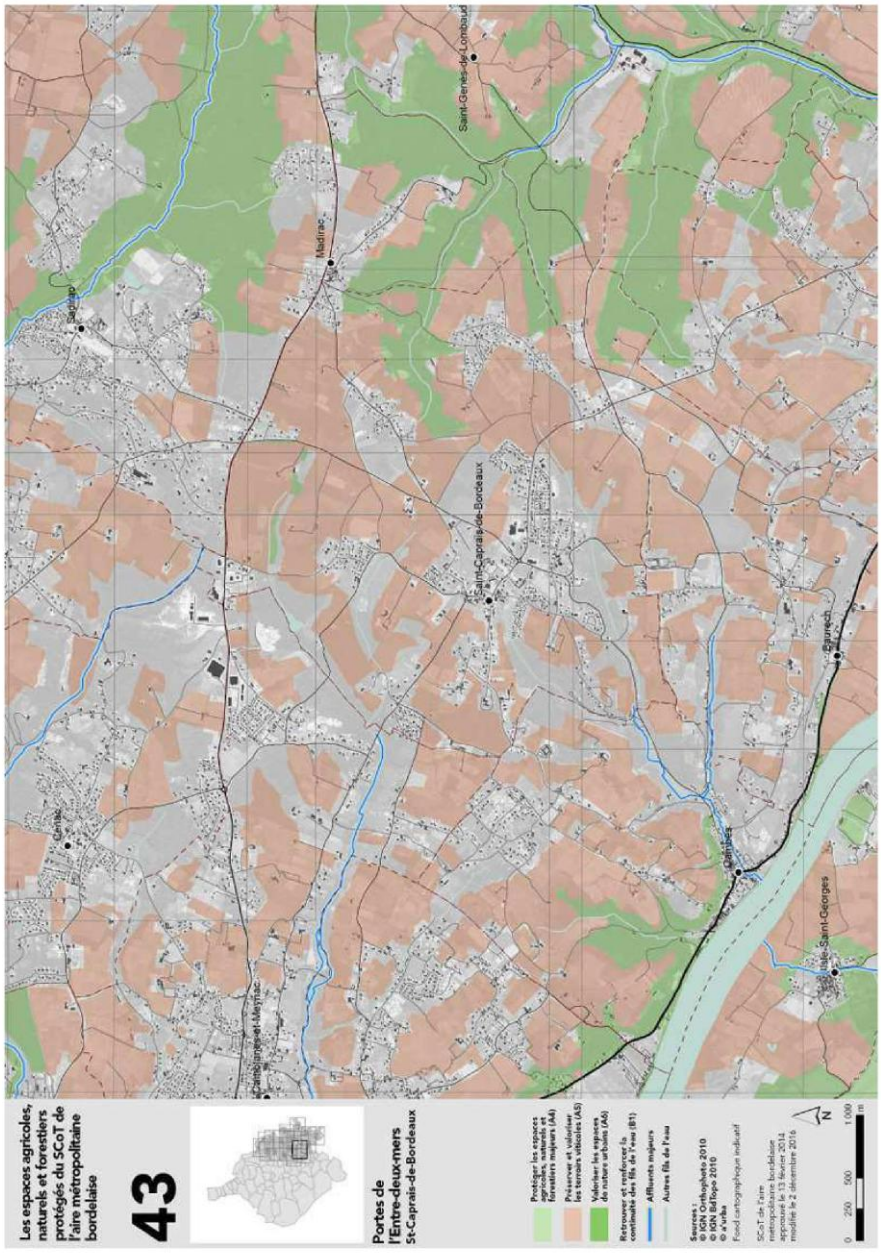
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=b7701f96-be7a-44d5-99a6-757a44597422

- **Réseau hydrographique SIETRA :** Cartographie du réseau hydrographique actualisé par les bureaux d'étude engagés par le Syndicat pour les programmes de diagnostic et par le suivi des techniciens GEMAPI. (voir carte plus haut avec cours d'eau SIETRA, Zone humide et plans d'eau)
- **Réseau du SCOT (2014):**
  - Affluents majeurs : recommandation 30 m de protection de part et d'autre
  - Autres fils d'eau : recommandation 10 m de protection de part et d'autre
  - Réseaux enterrés ou busés : recommandation remise à ciel ouvert
- **Réseau du SCOT Bioclimatique (2025)** :
  - Affluents majeurs et autres fils d'eau : recommandation 30 m de protection de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Figure 1 : Les espaces agricoles, naturels et forestiers protégés par le Scot de l'aire métropolitaine bordelaise (2014).



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

4. Analyse des OAP

1.5 A vocation d'habitat

Pour une meilleure gestion intégrée des enjeux au stade des projets de conception, il serait pertinent :

- D'indiquer les courbes de niveaux et les talwegs. (**ex : OAP La Sauve secteur des Laurières**)
- De mettre le réseau du schéma de gestion des eaux pluviales sur les schémas d'aménagement.
- De symboliser la solution de gestion des eaux pluviales pour qu'elles fassent, dès la conception, partie du projet dans sa totalité.
- De prévoir une bande tampon autour des enjeux environnementaux identifiés et cibler la zone pour une prise en compte dans la conception paysagère
- De prévoir une bande tampon autour des enjeux sanitaires identifiés (Step, Captage AEP, Château d'eau,...) et cibler la zone pour une prise en compte dans la conception paysagère (ex : **OAP Villenave de Rions secteur Pierron**)
- D'anticiper les cheminements doux futurs pour limiter les problématiques foncières, notamment en bordure de route départementale.
- D'anticiper les possibles divisions foncières voisines du projet afin de limiter les problématiques de circulation futures ou des aberrations paysagères.
- De mettre des points de vue depuis les axes routiers vers l'OAP et depuis l'OAP vers l'horizon pour apprécier l'aménagement de principe au regard du positionnement dans la trame de la commune (entrée de bourg, traversée, type d'habitation, point de vue,...)
- De systématiser une bande tampon entre les parcelles agricoles et les futures parcelles d'habitation (ex : **OAP Loupes secteur Mairie**). De même entre les routes départementales et les futures parcelles d'habitation (ex : **OAP Loupes secteur Pelet**)
- De bien identifier les voies d'accès ou de circulation existantes (ex : **OAP Saint-Genès de Lombaud secteur route de Créon**)

1.6 A vocation économique

Pour une meilleure gestion intégrée des enjeux au stade des projets de conception, il serait pertinent :

- D'intégrer les remarques formulées pour les OAP à vocation d'habitat.
- De fournir une étude sol et une investigation sur le caractère humide ou non des terrains lorsqu'il y a une forte suspicion (sol argileux ou rédoxique, présence de fossés, points d'eau, espèces de zones humides...), notamment lorsque les prospections terrain n'ont pu être faites (Ex : **la partie nord de l'OAP extension de la zone de Bel Air à Sadirac**)

Pour **l'OAP extension de la zone de Bel Air à Sadirac**, les surfaces de zones humides inventoriées avoisinent le seuil d'autorisation Loi sur l'eau de la rubrique 3.3.1.0. Il y a peut-être un point de vigilance à considérer dans la projection du projet (faisabilité, impact environnemental,...). De même pour l'emplacement réservé au sud de la parcelle concernant un giratoire.

1.7 Thématique eau

- Il est a souligné une mesure novatrice mais très pertinente concernant la gestion du risque inondation :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux.

Cette cote n'est qu'indicative, elle devra être validée après réalisation d'un plan topographique. Si cela est trop pénalisant ou paraît insuffisant, une étude hydraulique devra préciser la zone inondable par débordement des ruisseaux et fossés.

Un schéma explicatif permettrait de rendre évidente cette mesure de préservation pour les services instructeurs. D'autre part cette prescription figure dans le paragraphe « Risque de ruissellement ». Il mériterait de figurer dans le paragraphe « gestion des inondations ».

- Le paragraphe concernant la gestion du risque ruissellement est très exigent et reflète la volonté du territoire de limiter le risque.
- Il est a souligné une mesure novatrice mais très pertinente concernant la gestion des eaux pluviales :

GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

La gestion des eaux pluviales (EP) doit être privilégiée à la parcelle afin de limiter la taille des ouvrages de rétention collectifs.

Compte tenu de la nature des sols, le plus souvent argileux sur le territoire, l'infiltration à la parcelle doit être vérifiée par une étude de faisabilité hydrogéologique. Dans le cas d'une faisabilité négative, si la gestion à la parcelle des EP est maintenue, il y aura nécessité de raccordement des ouvrages de rétention au dispositif de gestion des EP des espaces communs. Les réseaux communs devront être dimensionnés en conséquence.

L'infiltration à la parcelle est notamment possible si les parcelles sont localisées sur des sols calcaires. Ces calcaires, notamment les calcaires à astéries, peuvent être karstiques. Dans ce cas, il sera nécessaire de réaliser une étude géotechnique afin de vérifier la profondeur et la nature karstique ou non des calcaires sous-jacents, cette étude est également nécessaire au droit des constructions afin de vérifier le risque d'effondrement de terrain.

Comme pour les ouvrages collectifs, compte tenu des pentes fortes ou de la présence de talus abrupts, si les ouvrages de rétention sont non étanches, il sera nécessaire de veiller à ce qu'ils ne provoquent pas par infiltration de résurgences à la surface du terrain naturel et dans d'éventuel sous-sol.

- Niveau de terrain

Compte tenu des pentes, les constructions devront intégrer une cote plancher des habitations de +0,10 m au-dessus du sol en place ou reconstitué afin de prévenir des ruissellements mal maîtrisés sur de fortes pentes.

RESSOURCE D'EAU

La gestion des eaux pluviales (EP) doit être privilégiée à la parcelle afin de limiter la taille des ouvrages de rétention collectifs.

Les constructions doivent être équipées en récupérateurs d'eau de pluie de capacités comprises entre 500 et 20 000 litres. L'eau récupérée sera destinée à un usage extérieur, donc réservée principalement à l'arrosage du jardin et au bricolage (nettoyage des outils, etc.). Au-delà de la recherche d'une efficacité, cette action vise à agir sur la modification des usages, des habitudes et la prise de conscience de nos consommations afin de mieux les maitriser.

- Instruction

Pour l'ensemble des prescriptions sur le volet eau, qui relève d'une certaine technicité, des prescriptions du règlement, des schémas de Gestion des Eaux Pluviale et des OAP, il serait facilitateur pour les services instructeurs d'avoir une notice explicative ou une checking liste des points à vérifier lors d'une demande. Car à défaut de tous les autres services de l'eau, il n'y a pas de technicien/nes

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

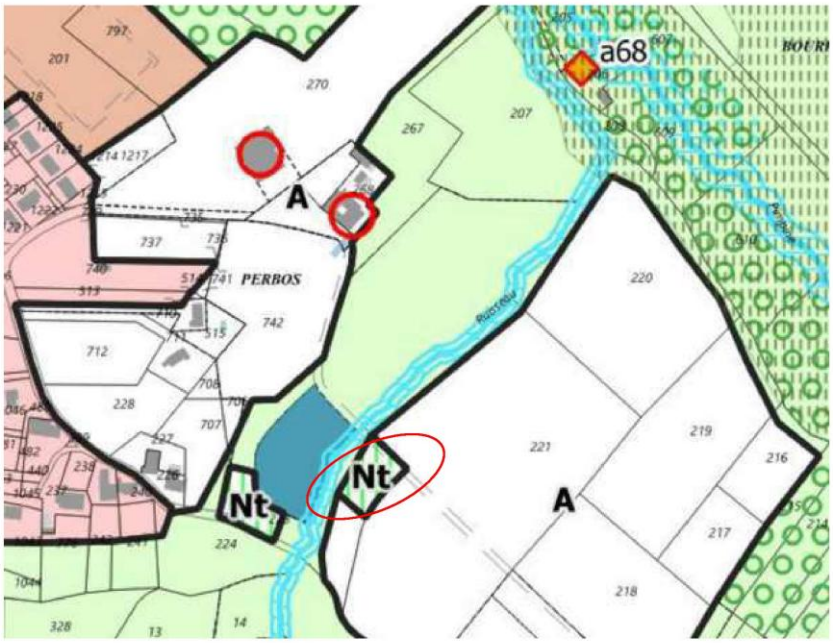
eaux pluviales au sein des communes pour donner un avis sur le dossier comme le ferait un syndicat d'assainissement pour un raccordement ou un assainissement individuel. Il n'y a pas la possibilité de consulter un service réseau « eau pluviale » dédié à cette problématique, dans la majorité des cas. Dans une problématique plus large, il serait même pertinent de définir ce qui relève réellement du service instructeur, de ce qui ressort de la compétence communale eau pluviale.

De même, les collectivités gémapiennes ne sont pas systématiquement sollicitées lors d'un potentiel impact sur les cours d'eau et milieux aquatiques. Quel est le rôle et la mission du service instructeur en regard de la compétence GEMAPI ? Est-ce que la consultation des structures gémapiennes ne devraient-elles pas être systématisée ? D'autre part, la compétence GEMAPI qui est inféodée au bloc communal, à savoir les CDC, Communautés d'agglomération, Métropoles, peut être transférée en tout ou partie à des syndicats de bassins versants (tels que le SIETRA et le SMER). Quel lien de responsabilité y-a-t-il entre le service instructeur et les enjeux de la compétence GEMAPI (milieux aquatiques, inondations) ?

5. Analyse du zonage

1.8 Sadirac

- Ferbos



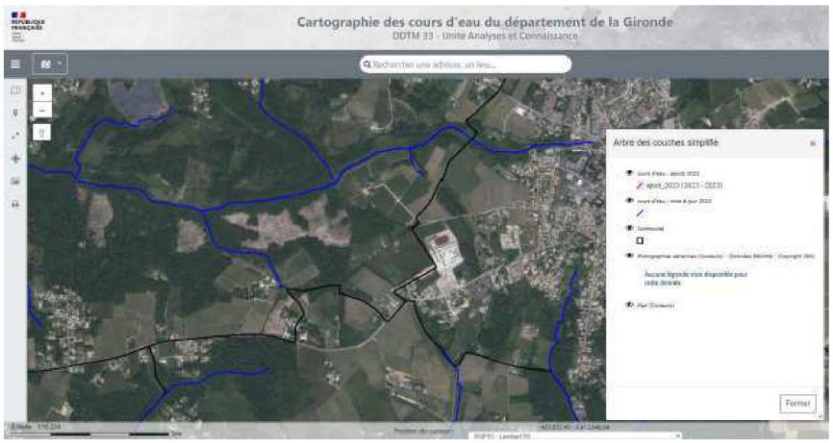
Remarque : Le zonage Nt n'est pas judicieux en rive droite du ruisseau. Il est dans la zone des 30 m d'inconstructibilité prévue par les orientations d'aménagement et de programmation. La partie aval du plan d'eau n'est pas matérialisée.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

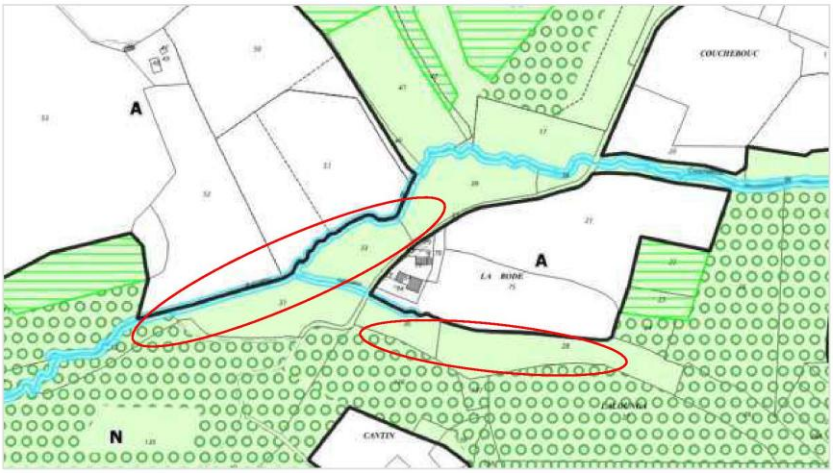
- Domaine de Maucaillou

Remarque : étendre le zonage N aux parties boisées et à proximité des cours d'eau pour favoriser le maintien et/ou la reconquête de la trame verte et bleue. Sur la carte évolutive des cours d'eau établie par la DDTM de Gironde un ruisseau s'écoule depuis le Domaine de Maucaillou jusqu'à la Pimpine.



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

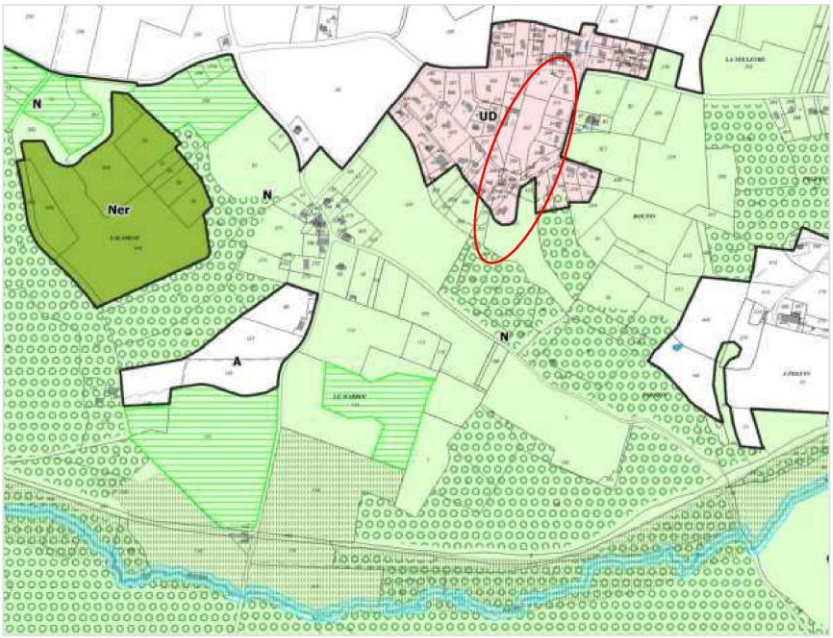
- La Rode



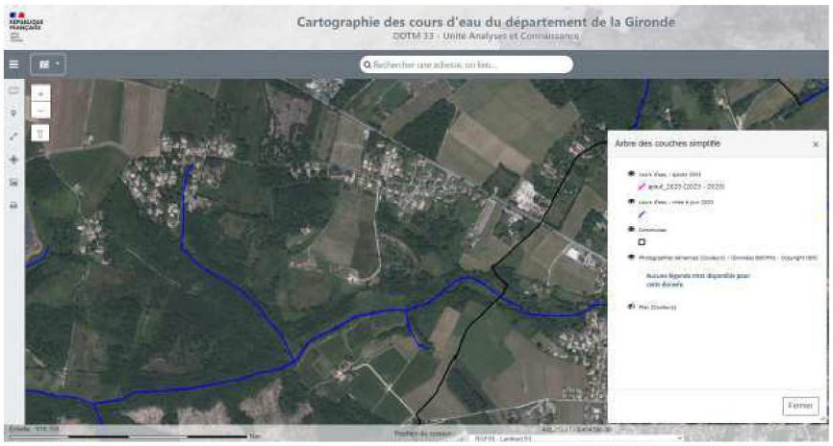
Remarque : étendre le zonage N à proximité des cours d'eau pour favoriser le maintien et/ou la reconquête de la trame verte et bleue. Sur la carte évolutive des cours d'eau établie par la DDTM de Gironde l'affluent rive gauche remonte plus à l'ouest depuis le château de Tustal et un affluent arrive depuis le Nord en rive droite depuis le Grand Verdu.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- Boutin



Remarque : étendre le zonage N à proximité des cours d'eau pour favoriser le maintien et/ou la reconquête de la trame verte et bleue. Sur la carte évolutive des cours d'eau établie par la DDTM de Gironde, l'affluent rive droite concerné, classé cours d'eau, part du chemin de Boutin et rejoint la Pimpine en rive droite en bas du chemin de Calmiac.

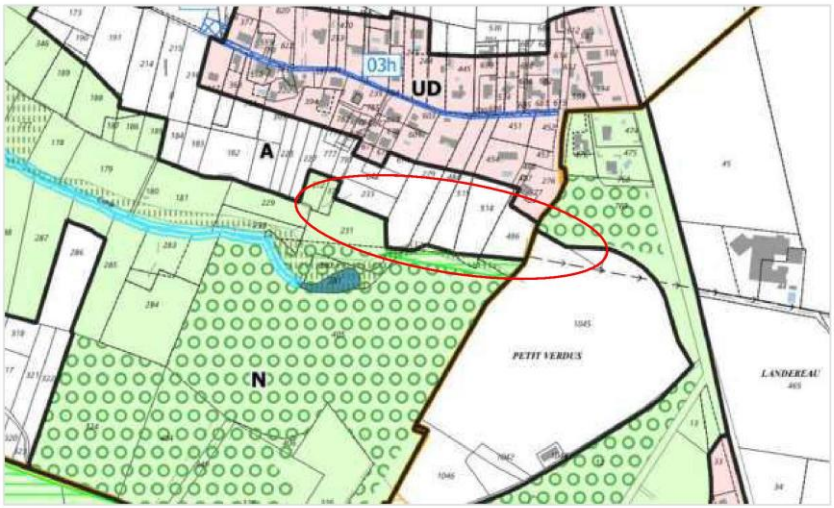


Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

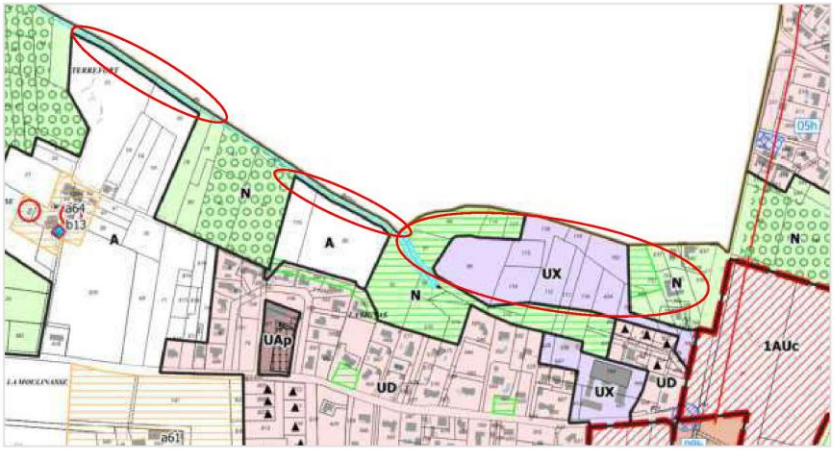
1.9 Loupes

- Petit verdu



Remarque : étendre le zonage N à proximité des cours d'eau pour favoriser le maintien et/ou la reconquête de la trame verte et bleue. Sur la carte évolutive des cours d'eau établie par la DDTM de Gironde l'affluent remonte plus haut.

- La Signas



Remarque : étendre le zonage N à proximité des cours d'eau pour favoriser le maintien et/ou la reconquête de la trame verte et bleue. La Zone UX n'est pas judicieuse. Elle borde deux fonds de vallon avec une grande probabilité de zone humide. La zone n'est pas encadrée par un OAP.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1.10 Madirac

- Peillot

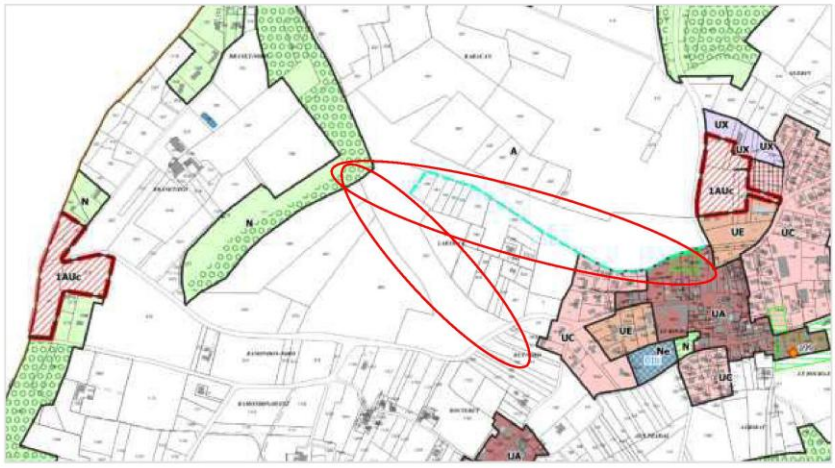
Remarque : Préserver au maximum le fond de vallée vis-à-vis de la construction et des mouvements de sol dans cette zone. Il est constaté des érosions très importantes. Etre vigilent à réguler les eaux pluviales en amont.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

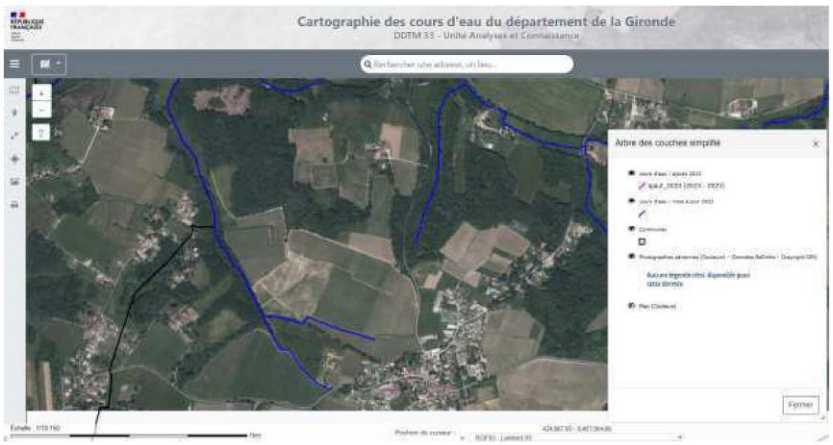
Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

1.11 Capian

- Lartigue



Remarque : étendre le zonage N à proximité des cours d'eau pour favoriser le maintien et/ou la reconquête de la trame verte et bleue. Sur la carte évolutive des cours d'eau établie par la DDTM de Gironde deux affluents partent du bourg pour se rejoindre et confluer dans le Gaillardon.



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

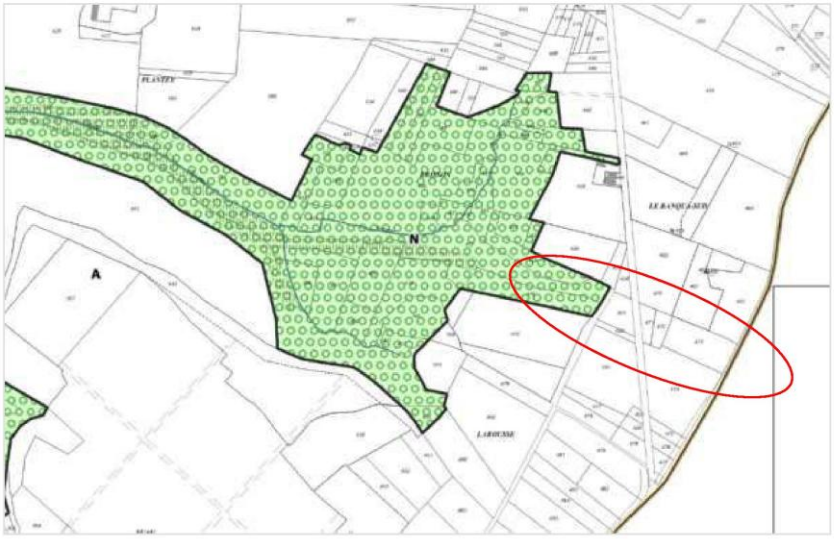
- Rey-Est

Remarques : Préserver la vallée alluviale des cours d'eau, et le champ d'expansion de crue par zonage N. Sur la carte évolutive des cours d'eau établie par la DDTM de Gironde, cet affluent de l'Artolie est bien reconnu comme cours d'eau.

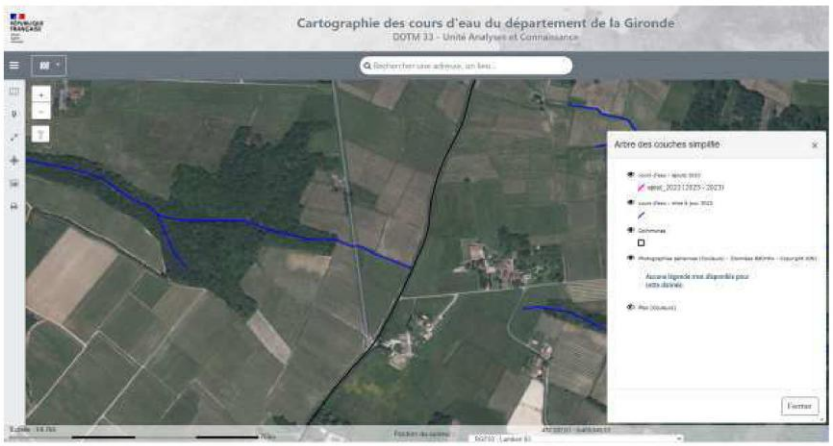
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- Le Blanqua Sud



Remarque : Préserver les têtes de bassin versant. Sur la carte évolutive des cours d'eau établie par la DDTM de Gironde, cet affluent remonte bien à l'ouest de la route de Brisson.

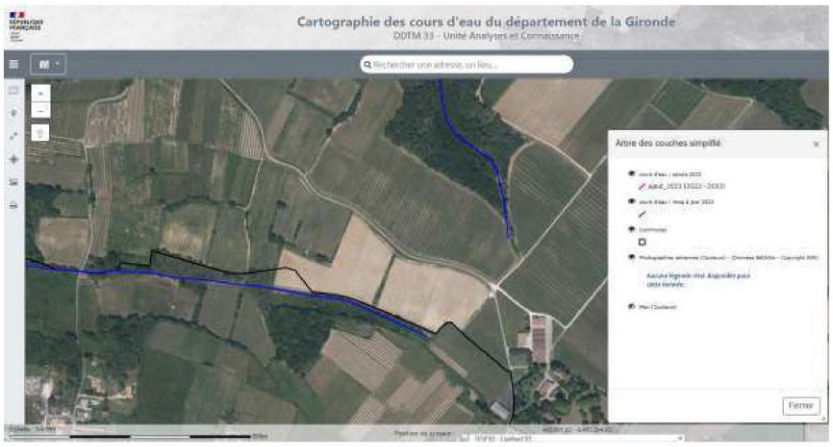


Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- Grand-Peymatan-Est

Remarque : Préserver les têtes de bassin versant, la vallée alluviale des cours d'eau, et le champ d'expansion de crue par zonage N. Pour rappel, une zone de non traitement de 5 m doit être respectée de chaque côté d'un réseau hydrographique et une bande tampon (sans culture) doit être maintenue de part et d'autre d'un cours d'eau classé par la DDTM.

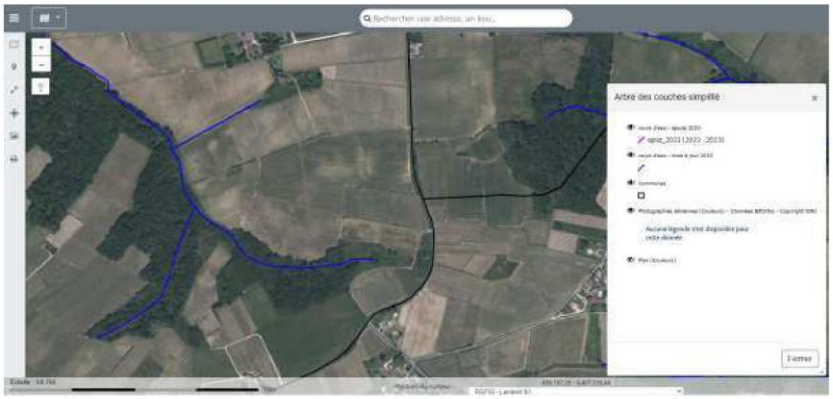


Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- Pingau sud

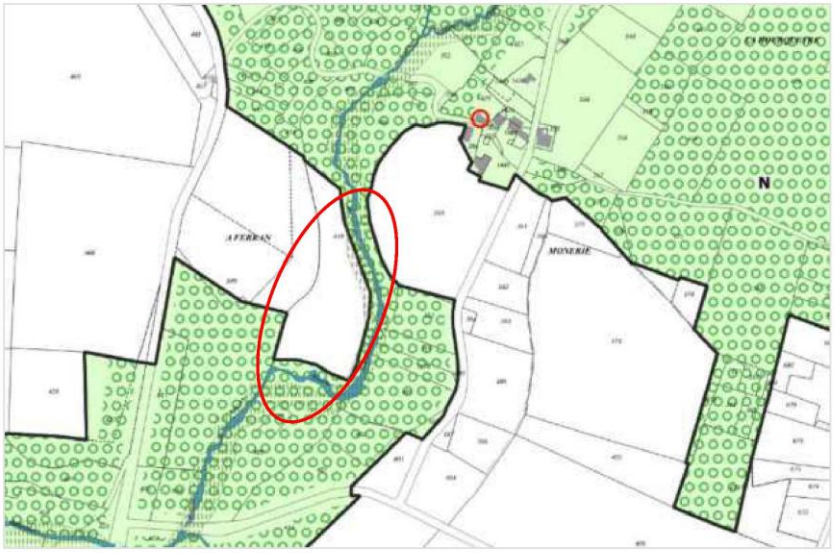
Remarque : Préserver les têtes de bassin versant. La parcelle mériterait d'être en zone N, d'autant plus qu'elle ne semble pas cultivée. L'affluent rive droit venant de Peyrat sud est classé cours d'eau par la DDTM de Gironde.



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

- Aferrand



Remarque : Préserver la vallée alluviale du cours d'eau. Un zonage N le long des cours d'eau sur une largeur correspondant à la vallée alluviale, serait pertinent pour respecter la zone d'expansion de crue, d'autant plus qu'une zone humide a été identifiée en fond de vallée (voir profil ci-dessous).

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- Patrouilleau

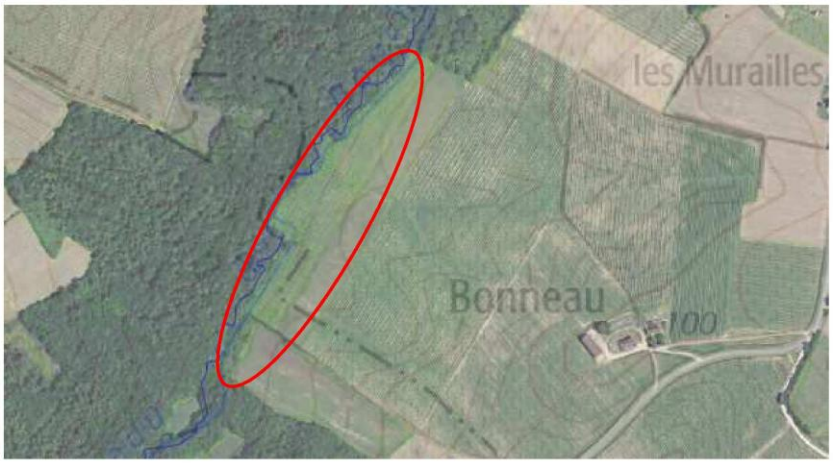
Remarque : Préserver la vallée alluviale du cours d'eau. Un zonage N le long des cours d'eau sur une largeur correspondant à la vallée alluviale, serait pertinent pour respecter la zone d'expansion de crue, d'autant plus qu'une zone humide a été identifiée en fond de vallée.

- Au bois du bouchon

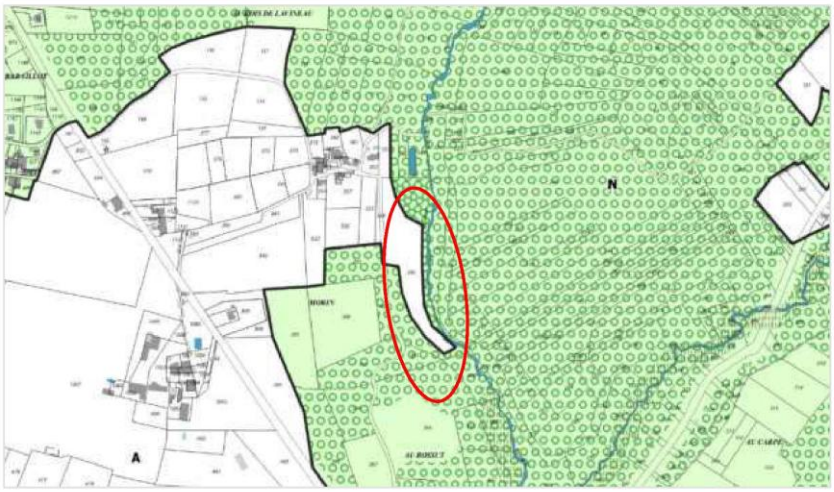
Remarque : Préserver la vallée alluviale du cours d'eau. Un zonage N le long des cours d'eau sur une largeur correspondant à la vallée alluviale, serait pertinent pour respecter la zone d'expansion de crue, d'autant plus que les parcelles semblent plantées de peupliers.

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



- Morin



Remarque : Préserver la vallée alluviale du cours d'eau. Un zonage N le long des cours d'eau sur une largeur correspondant à la vallée alluviale, serait pertinent pour respecter la zone d'expansion de crue, d'autant plus que les parcelles semblent plantées de peupliers.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- Lamolle

Remarque : Préserver la vallée alluviale du cours d'eau. Un zonage N le long des cours d'eau sur une largeur correspondant à la vallée alluviale, serait pertinent pour respecter la zone d'expansion de crue, d'autant plus que les parcelles ont en zone inondable.

Remarque : Préserver la vallée alluviale du cours d'eau. Un zonage N le long des cours d'eau sur une largeur correspondant à la vallée alluviale, serait pertinent pour respecter la zone d'expansion de crue.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- Branet Nord

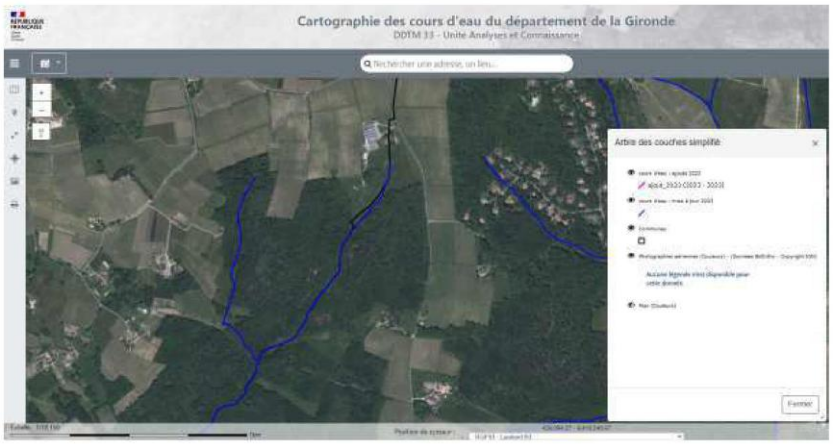
Remarque : Préserver la vallée alluviale du cours d'eau. Un zonage N le long des cours d'eau sur une largeur correspondant à la vallée alluviale, serait pertinent pour respecter la zone d'expansion de crue. Sur la partie aval seul la rive gauche est préservée.

1.12 La Sauve

- En limite de Targon

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

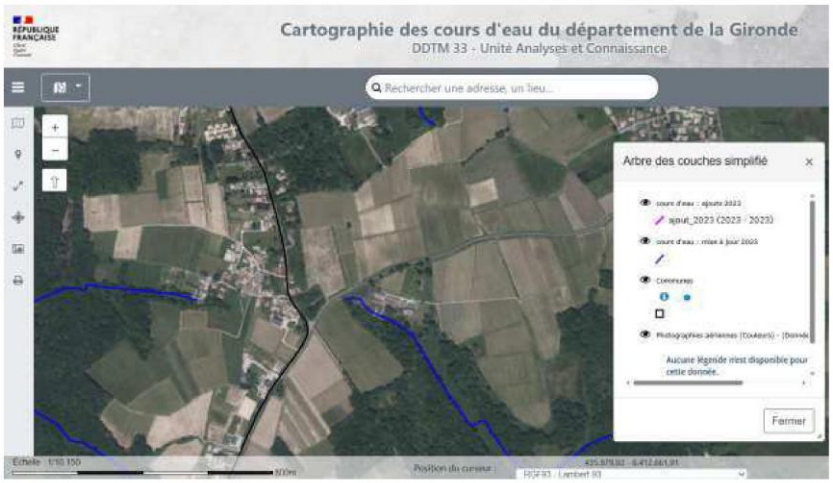
Remarque : Préserver les têtes de bassin versant. La parcelle mériterait d'être en zone N, d'autant plus qu'elle ne semble pas cultivée. L'affluent rive gauche venant de Targon est classé cours d'eau par la DDTM de Gironde.



- Audigeay

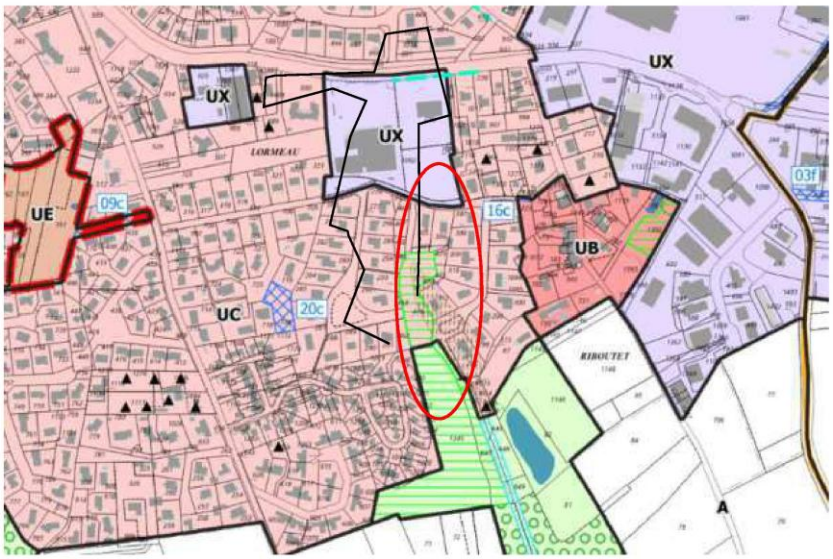
Remarque : Préserver les têtes de bassin versant. La parcelle mériterait d'être en zone N, d'autant plus qu'elle ne semble pas cultivée. L'affluent est classé cours d'eau par la DDTM de Gironde.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



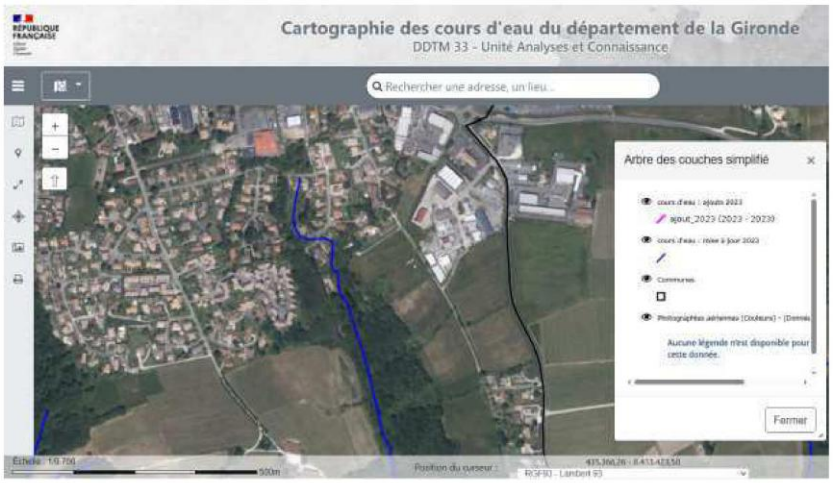
1.13 Créon

- Riboutet



Remarque : Préserver têtes de bassin versant et zone de source et zone humide, privilégier un classement zone N. D'autant plus que le cours d'eau est classé par la DDTM de Gironde depuis l'amont.

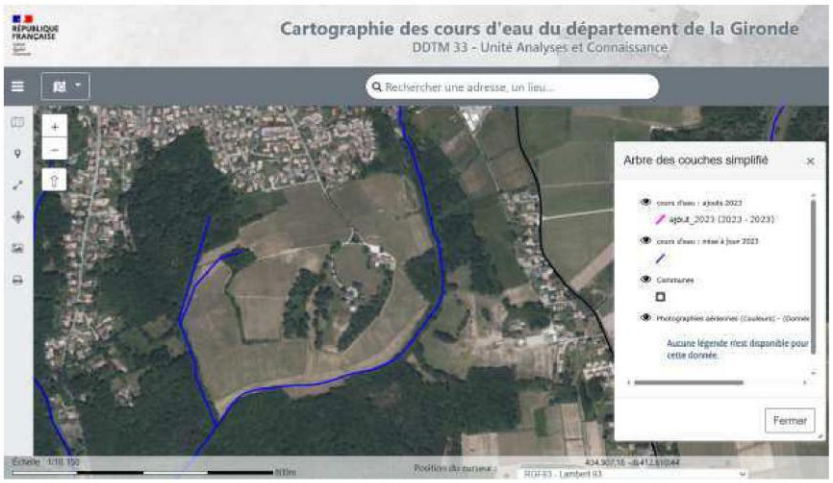
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



- Montuard

Remarque : Préserver têtes de bassin versant et zone de source et zone humide, privilégier un classement zone N. D'autant plus que le cours d'eau est classé par la DDTM de Gironde depuis l'amont.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



6. Analyse du règlement

1.14 Zone UA

- 1.4.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT (p35)

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Remarque : le seuil d'application aurait pu être plus exigent. D'autre part, les obligations listées sont au choix. Il serait intéressant de préciser qu'en dehors des zones d'infiltration efficientes, le pétitionnaire doit comptabiliser les surfaces imperméabilisées dans le calcul pour la gestion des eaux pluviales. D'ailleurs dans l'hypothèse où un pétitionnaire envisage des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité ou l'infiltration, sur un sol dont la perméabilité est inférieure à 5.10-6 m/s, est-ce que la surface est considérée perméable ou imperméable ? Même question pour les surfaces de pleine terre.

- 1.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT (p37)

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Remarque : Quel est le lien entre les prescriptions du paragraphe 1.4.7 et celles du point 1.4.3, concernant la perméabilité des stationnements ?

- 2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS
  - CLOTURES (p47)

Remarques : Le paragraphe général sur les clôtures incite à la perméabilité hydraulique et à la continuité biologique. C'est une très bonne mesure. Toutefois, le SIETRA aurait souhaité une prescription plus forte concernant cette disposition. Le paragraphe sur les murs pleins et les murs de sous-bassement est confus.

⇨ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures et les portails doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Remarques : C'est une très bonne mesure.

- 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (p52)

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

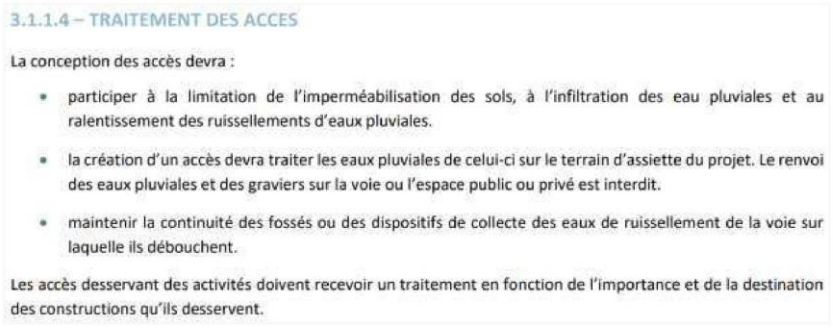
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Remarque : Est-ce que si l'accès est en zone inondable et non le terrain desservi, le projet entre dans le cas où il peut être refusé ?

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- 3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES (p53)



3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

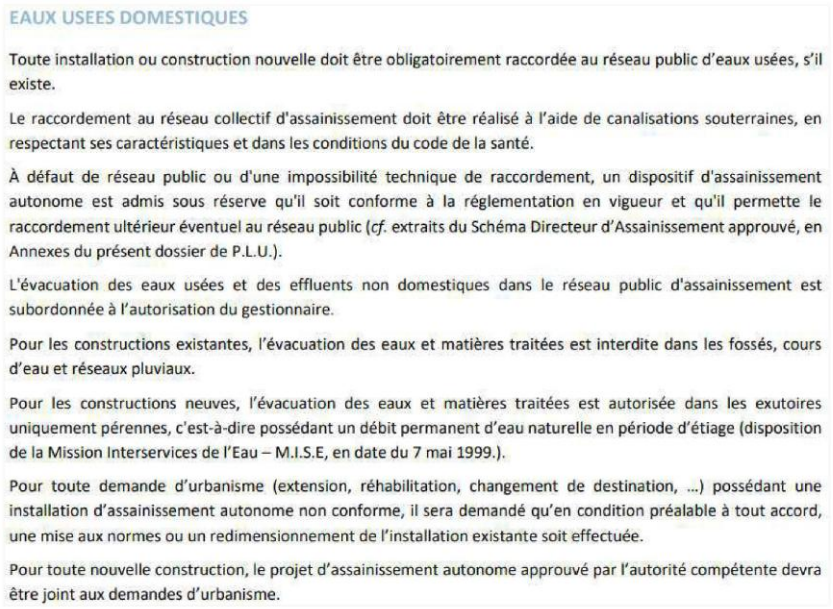
La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Remarque : Il serait pertinent de faire un renvoi au schéma de gestion des eaux pluvial qui fait état du réseau d'eau pluviale (fossés et conduite).

- 3.2.2. ASSAINISSEMENT (p55)



EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (*cf.* extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Remarque : à l'instar du dispositif d'assainissement autonome, les demandes de raccordement au réseau collectif **devraient être conditionnées au bon dimensionnement et au bon fonctionnement de la station d'épuration correspondante**. Cela fait plusieurs mois que la STEP de Créon pollue fortement le cours d'eau Le Lubert avec des dégradations majeures et des odeurs pestilentielles dont témoignent les riverains. Il faut relancer systématiquement les services de l'Etat pour connaître les avancées du syndicat d'assainissement en matière d'amélioration. A ce jour, le syndicat et la DDTM

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

n'ont toujours pas transmis de planification datée pour les travaux de mise aux normes concernant la capacité de la station.

Voici les illustrations de la situation au 19 décembre 2025 :

<table>
<tr><td>
Zone aval du point de rejet de la lagune</td><td>
point de rejet de la lagune</td></tr>
<tr><td>
Zone aval du point de rejet de la lagune</td><td>
Zone aval du point de rejet de la lagune</td></tr>
<tr><td>
Confluence du ruisseau de Lafon (nouveau milieu récepteur pour le rejet) et du Lubert</td><td>
Aval de la confluence du ruisseau de Lafon (nouveau milieu récepteur pour le rejet) et du Lubert</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zoom sur la confluence Lubert à l'amont claire, et le ruisseau de Lafon chargé en matières issues du rejet de la STEP</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

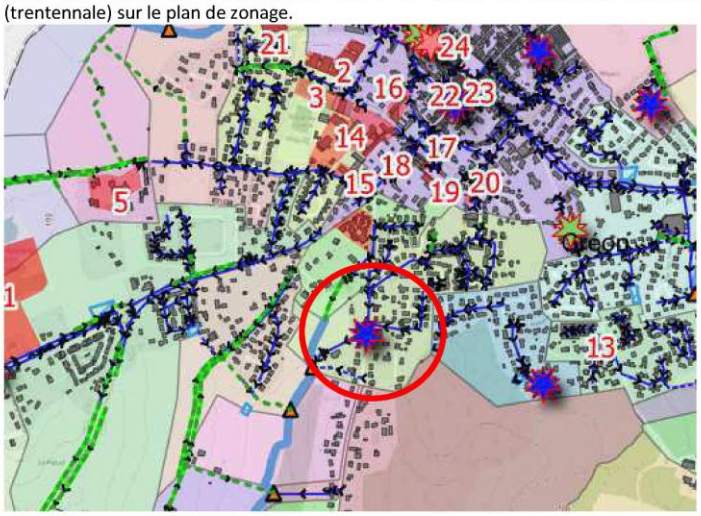
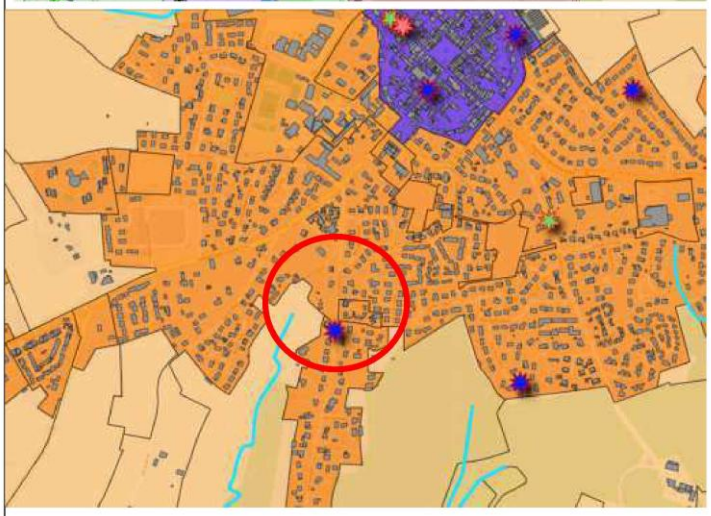
- EAUX PLUVIALES (p56)

Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

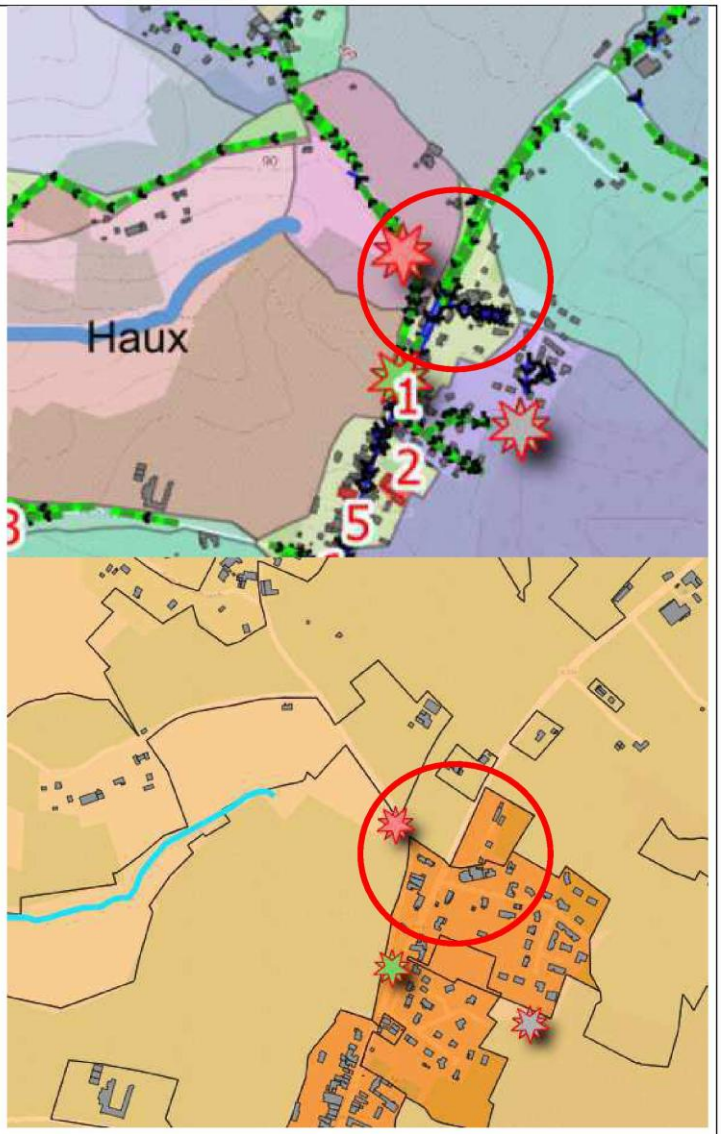
Remarques : Il serait opportun de mentionner l'application des prescriptions de la thématique « eau » du document **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et leurs articulations avec le règlement. Il est dommage d'avoir exonéré les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m de toute obligation de gestion des eaux pluviales. Les coefficients d'imperméabilisation/ruissellement entre le schéma de gestion des eaux pluviales de Sadirac et les autres détaillés ci-dessous sont différents. Ils sont toutefois cohérents.

Commune sur le territoire du SIETRA	Remarques SIETRA sur le Schéma de Gestion des Eaux pluviales correspondant
Capian	Les documents sont techniques et bien organisés. Dans le diagnostic, il aurait été intéressant pour mesurer les impacts sur les cours d'eau, de qualifier le milieu récepteur « cours d'eau » en aval des exutoires. En effet, les débits de pointe accrus des collecteurs et exutoires d'eaux pluviales, décapent les sédiments des cours d'eau, voir provoquent leur incision. Il aurait ainsi pu être identifié l'impact des réseaux sur le milieu récepteur afin, le cas échéant, de proposer des solutions de compensation. Sur la carte des risques, en complément du 15, du 17, du 18 et de 112, les contacts apposés sont ceux du SIETRA et de la Maison départementale des infrastructures. Il serait judicieux de mentionner le service gestionnaire des eaux pluviales aussi. La fiche synthèse est un bon élément. Il pourrait être pertinent de rajouter le linéaire de cours d'eau dans le bilan actuel. Le logigramme indique que pour les surfaces inférieures à 50 m², aucun dispositif n'est nécessaire. Il serait plus pertinent de parler d'exigence plutôt que de nécessité. Pour la gestion par rétention il est mentionné « débit de rejet dépendant du secteur » et « débit de rejet 3L/s/Ha ». Cela apporte de la confusion. Est-ce que le premier ne correspondrait pas plutôt au dimensionnement de la solution attendu par rapport au niveau de protection identifié dans le zonage eaux pluviales ? Sinon il serait pertinent d'apporter la précision.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Créon	Mêmes remarque que pour Capian Le diagnostic est mentionné comme document provisoire. Il n'y a pas de fiche synthèse pour la commune de Créon Il est regrettable que les zones identifiées comme présentant des inondations sur la carte des risques ne correspondent pas à un niveau de protection maximisé (trentennale) sur le plan de zonage.  
Haux	Mêmes remarques que pour Capian Il est regrettable que les zones identifiées comme présentant des inondations ou des remontées de nappes sur la carte des risques ne correspondent pas à un niveau de protection maximisé sur le plan de zonage (T30).

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



La Sauve	Mêmes remarques que pour Capian Il n'y a pas le diagnostic ni les annexes.
Loupes	Mêmes remarques que pour La Sauve

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Sadirac	Les prescriptions sont exigeantes et le SIETRA salue cette prise de décision. C'est un exemple à mettre en avant en termes de solidarité amont/aval pour la gestion des inondations : - non rejet dans le réseau pluvial - pas de seuils de mise en œuvre - une étude de perméabilité pour tout projet d'infiltration - 2 secteurs de zonages (EP0 et EP1) - débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement de 5L/s/Ha - système de trop plein à gérer sur la parcelle - précision du rôle de la commune dans le contrôle des installations - rappel juridique et de l'entretien Le document est très didactique (exemple : modalités de calcul des surfaces imperméabilisées, avantage/inconvénient des différents aménagements,...) Toutefois, la distinction des règles à appliquer entre EP0 et EP1 est difficile à appréhender, il y aurait lieu de faire une fiche de synthèse. De même concernant la gestion et la propriété du réseau, une clarification pourrait être faite. L'utilisation du terme gestionnaire de réseau est à préciser car les eaux pluviales sont du ressort des communes et non du gestionnaire du réseau d'assainissement. En tout cas pour le moment. Dans le diagnostic, il aurait été intéressant pour mesurer les impacts sur les cours d'eau, de qualifier le milieu récepteur « cours d'eau » en aval des exutoires. En effet, les débits de pointe accrus des collecteurs et exutoires d'eaux pluviales, décapent les sédiments des cours d'eau, voir provoquent leur incision. Il aurait ainsi pu être identifié l'impact des réseaux sur le milieu récepteur afin, le cas échéant, de proposer des solutions de compensation. Concernant les demandes de raccordement il est stipulé que « tout raccordement des eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande à l'Exploitant du service d'assainissement ». Il serait pertinent de préciser qui est l'exploitant en fonction des différents cas de figure (mairie, lotisseur, privé,...) Le SIETRA souligne l'esprit du volet travaux pour la commune (p19), qui cible des solutions fondées sur la nature.
Saint-Genès de Lombaud	Mêmes remarques que pour Capian
Villenave de Rions	Mêmes remarques que pour Capian

Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Remarques : Il serait intéressant, pour les services instructeurs, de préciser les types de surfaces imperméabilisées concernées qui entrent dans le champ d'application de cette mesure et les coefficients à appliquer (Exemple du schéma de gestion des eaux pluviales de Sadirac ou les autres annexés qui ont les mêmes tableaux de correspondance).

Il est dommage d'avoir exonéré les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m de toute obligation de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Il est souligné avec intérêt l'exigence trentennale pour le dimensionnement de la pluie de référence.

Il serait opportun de mentionner l'application des prescriptions de la thématique « eau » du document **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et leurs articulations avec le règlement et le schéma de gestion des eaux pluviales.

Toujours pour faciliter le travail des services instructeurs, il serait pertinent de détailler leur rôle dans la validation de cette thématique. Il s'agit d'un sujet très technique dont la compétence est de la responsabilité des communes. La question suivante peut se poser, et ceci pour de nombreuses collectivités : Est-ce que l'analyse et la validation du volet « eaux pluviale » incombe en totalité aux services instructeurs ? Le SIETRA demande à ce que soit établit une notice de lecture et d'analyse des dossiers reçus pour aider les services instructeurs et les communes à savoir les vérifications qui leur incombent respectivement.

1.15 Zones UAp

Même remarques que pour la Zone UA.

1.16 Zones UB

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p105)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 30% d'espace en pleine terre. »

1.17 Zones UC

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p137)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 35% d'espace en pleine terre. »

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1.18 Zones UD

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p168)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 50 % d'espace en pleine terre. »

1.19 Zones UE

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p198)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est regretté l'absence de la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre. »

1.20 Zones UT

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p220)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 40 % d'espace en pleine terre. »

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1.21 Zones UX

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p247)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 20 % d'espace en pleine terre. » Est-ce que cette mesure ne rentre pas en contradiction avec celle p254 qui ne règlemente pas la part minimale de surfaces non imperméabilisées ?

1.22 Zones 1AU

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p279)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 30 et 35% selon les constructions « SRU » et autres, d'espace en pleine terre. »

1.23 Zones 1AUx

Même remarques que pour la Zone UA.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALE (p307)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 80 % selon les d'espace en pleine terre. » Est-ce que cette mesure ne rentre pas en contradiction avec celle p314 qui ne règlemente pas la part minimale de surfaces non imperméabilisées ?

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

1.24 Zones A

- 1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT (p333)

Il est regrettable que la prescription suivante figurant dans les autres zones, n'apparaissent pas. Le secteur agricole doit entamer une forte reconversion et dans cette optique non planifiée dans les conditions actuelles, il serait opportun de se prémunir de surfaces importantes de stationnement imperméables et d'intégrer les remarques complémentaires formulées.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Remarque : le seuil d'application aurait pu être plus exigent. D'autre part, les obligations listées sont au choix. Il serait intéressant de préciser qu'en dehors des zones d'infiltration efficientes, le pétitionnaire doit comptabiliser les surfaces imperméabilisées dans le calcul pour la gestion des eaux pluviales. D'ailleurs dans l'hypothèse où un pétitionnaire envisage des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité ou l'infiltration, sur un sol dont la perméabilité est inférieure à 5.10-6 m/s, est-ce que la surface est considérée perméable ou imperméable ? Même question pour les surfaces de pleine terre.

- 1.3.4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT (p333)

Il est regrettable que la prescription suivante figurant dans les autres zones, n'apparaissent pas. Le secteur agricole doit entamer une forte reconversion et dans cette optique non planifiée dans les conditions actuelles, il serait opportun de se prémunir de surfaces importantes de stationnement imperméables et d'intégrer les remarques complémentaires formulées.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES (335)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum selon les d'espace en pleine terre. » Est-ce que la mesure pour le secteur ACE qui n'en prévoit pas ne risque pas d'imperméabiliser trop le secteur ?

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Emprise au sol	⇨ Dans la zone A et le secteur Ap : • non réglementé. ⇨ Dans le secteur Ace : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur At : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur Ax : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m².

Espace en pleine Terre	⇨ Dans la zone A et les secteurs Ace et Ap : • non réglementé. ⇨ Dans le secteur At : • au minimum 40% de l'unité foncière. ⇨ Dans le secteur Ax : • au minimum 30% de l'unité foncière.

- 2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

  CLOTURES (p343)

Remarques : Le paragraphe général sur les clôtures incite à la perméabilité hydraulique et à la continuité biologique. C'est une très bonne mesure. Toutefois, le SIETRA aurait souhaité une prescription plus forte concernant cette disposition. Le paragraphe sur les murs pleins et les murs de sous-bassement est confus.

⇨ **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures et les portails doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

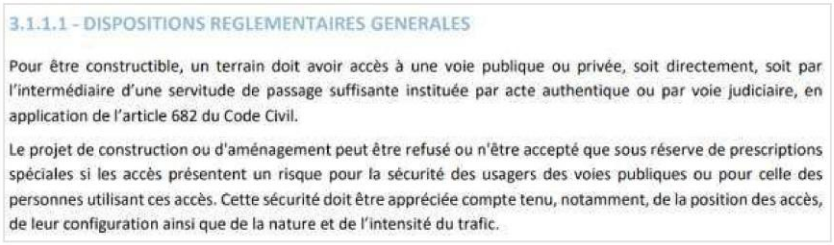
Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Remarques : C'est une très bonne mesure.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (p348)



3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Remarque : Est-ce que si l'accès est en zone inondable et non le terrain desservi, le projet entre dans le cas où il peut être refusé ?

- 3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES (p349)

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Remarque : Il serait pertinent de faire un renvoi au schéma de gestion des eaux pluvial qui fait état du réseau d'eau pluviale (fossés et conduite). Il est regrettable que le paragraphe présent dans les autres zones « la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit » ne figure pas dans le traitement des accès pour la zone A.

- 3.2.2. ASSAINISSEMENT (p350)

Même remarques que pour la Zone UA.

- EAUX PLUVIALES (p351)

Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Remarques : Il serait opportun de mentionner l'application des prescriptions de la thématique « eau » du document **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et leurs articulations avec le règlement. Il est dommage d'avoir exonéré les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m de toute obligation de gestion des eaux pluviales. Les coefficients d'imperméabilisation/ruissellement entre le schéma de gestion des eaux pluviales de Sadirac et les autres sont différents. Ils sont toutefois cohérents.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Remarques : Il serait intéressant, pour les services instructeurs, de préciser les types de surfaces imperméabilisées concernées qui entrent dans le champ d'application de cette mesure et les coefficients à appliquer (Exemple du schéma de gestion des eaux pluviales de Sadirac ou les autres annexés qui ont les mêmes tableaux de correspondance).

Il est dommage d'avoir exonéré les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m de toute obligation de gestion des eaux pluviales.

Il est souligné avec intérêt l'exigence trentennale pour le dimensionnement de la pluie de référence.

Il serait opportun de mentionner l'application des prescriptions de la thématique « eau » du document **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et leurs articulations avec le règlement et le schéma de gestion des eaux pluviales.

Toujours pour faciliter le travail des services instructeurs, il serait pertinent de détailler leur rôle dans la validation de cette thématique. Il s'agit d'un sujet très technique dont la compétence est de la responsabilité des communes. La question suivante peut se poser, et ceci pour de nombreuses collectivités : Est-ce que l'analyse et la validation du volet « eaux pluviale » incombe en totalité aux services instructeurs ? Le SIETRA demande à ce que soit établit une notice de lecture et d'analyse des dossiers reçus pour aider les services instructeurs et les communes à savoir les vérifications qui leur incombent respectivement.

1.25 Zones N

- VOCATION GENERALE DE LA ZONE (p356)

La zone N comprend :

- **Un secteur Nce :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centres équestres. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Remarques : On peut se demander la légitimité d'un tel secteur en zone N. Il s'agit d'activité agricole. La question se pose également pour le secteur Nt et Nx.

- 1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT (p368)

Il est regrettable que la prescription suivante figurant dans les autres zones, n'apparaissent pas. Le secteur Naturel prévoit la possibilité d'installation pouvant accueillir du public.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Remarque : le seuil d'application aurait pu être plus exigent. D'autre part, les obligations listées sont au choix. Il serait intéressant de préciser qu'en dehors des zones d'infiltration efficientes, le pétitionnaire doit comptabiliser les surfaces imperméabilisées dans le calcul pour la gestion des eaux

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

pluviales. D'ailleurs dans l'hypothèse où un pétitionnaire envisage des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité ou l'infiltration, sur un sol dont la perméabilité est inférieure à 5.10-6 m/s, est-ce que la surface est considérée perméable ou imperméable ? Même question pour les surfaces de pleine terre.

- 1.3.4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT (p369)

Même remarques que pour la Zone A.

- 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES (370)

Concernant le retrait par rapport aux limites séparatives, « Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs) », Il manque le report de la prescription du document OAP - thématique eau – « **En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux**. »

Il est souligné la mesure « Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum selon les d'espace en pleine terre. » Est-ce que la mesure pour les secteurs N, Ner, Nce, Ng, et Nl, qui n'en prévoit pas, ne risque pas d'imperméabiliser trop le secteur ?

Emprise au sol	⇨ Dans la zone N et le secteur Ner : • non réglementé. ⇨ Dans le secteur Nce : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur Ne : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur Ng : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m². ⇨ Dans le secteur Nk : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m². ⇨ Dans le secteur Nka : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 50m². ⇨ Dans le secteur Nl : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m². ⇨ Dans le secteur Nt : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 250m². ⇨ Dans le secteur Nx : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².
Espace en pleine Terre	⇨ Dans la zone N et les secteurs Ner, Nce, Ne, Ng et Nl : • non réglementé. ⇨ Dans le secteur Nk et Nka : • au minimum 70% de l'unité foncière. ⇨ Dans le secteur Nt : • au minimum 40% de l'unité foncière. ⇨ Dans le secteur Nx : • au minimum 30% de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- 2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

  CLOTURES (p379)

Même remarques que pour la Zone A.

- 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (p382)

Même remarques que pour la Zone A.

- 3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES (p383)

Même remarques que pour la Zone A.

- 3.2.2. ASSAINISSEMENT (p385)

Même remarques que pour la Zone UA.

- EAUX PLUVIALES (p386)

Même remarques que pour la Zone A.

Ville : Latresne

Adresse email : e.lemoine@sietra.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C181 - TRUANT Hervé

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 16:21:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mr Truant Hervé
53 route de grimard
33670 Créon

67

Communauté de Communes du Créonnais
09 MARS 2026
Courrier reçu le

Communauté de Communes du
Créonnais
39 Bd Victor Hugo
33670 Créon

Créon le 06/03/2026

Monsieur le Président de la communauté de Communes du Créonnais,

Je vous sollicite ce jour pour manifester ce que je ressens comme une injustice depuis des années, en effet le 27 novembre 1999 j'ai acquis 3 parcelles de terrain (AH 106/107/428) en terrain constructible. En 2013 j'ai fait modifier les parcelles (106/107) en 4 parcelles aujourd'hui numéro (AH636/637/638/639) en vue de la vente de celle-ci.

Malheureusement j'apprends par la mairie que ces Dites parcelles ont été reclassées en zone non constructibles depuis 2011, sans que je n'en sois au courant.

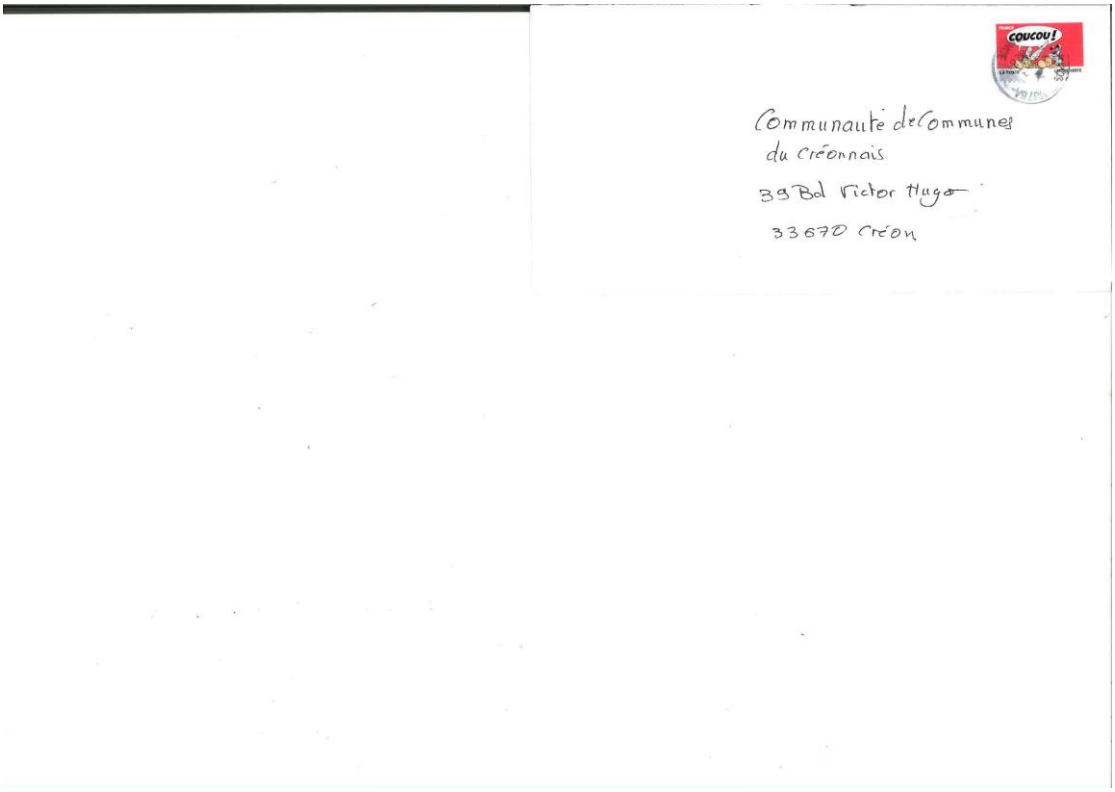
A savoir que ces parcelles sont desservies par un chemin rural et qui est équipé en son extrémité du tout à l'égout, PTT, eau, électricité.

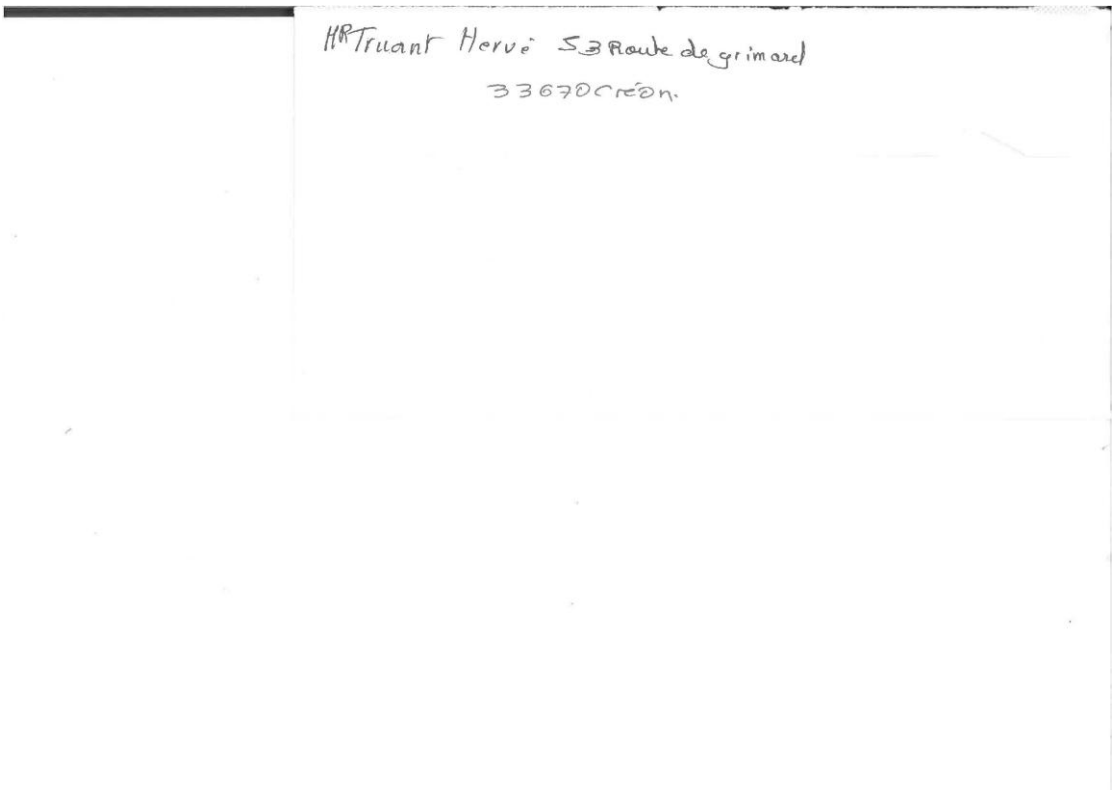
Je vous serais gré d'examiner de près mon cas.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, je vous prie, monsieur le Président de la communauté des communes, de bien vouloir accepter mes sincères salutation.

Monsieur Truant Hervé

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU





Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C182 - MONCEYRON Yvette

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 16:22:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mme. MONCEYRON Yvette
11, rue Pierre Lerein
33 270 FLOIRAC
07 77 88 71 42

66

Floirac, le 1er mars 2026

Communauté de Communes du Créonnais
09 MARS 2026
Courrier reçu le

Madame Françoise BAZALGETTE - MOIROT
Présidente de la commission d'enquête PLUi
Communauté de Communes
39, boulevard Victor Hugo
33 670 CREON

Objet : Révision du PLUi / demande de changement de destination de ma propriété Parcelle n°761, chemin de Carreyre à Sadirac
PJ : illustrations

Madame la Présidente,

Je sollicite de votre bienveillance le changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761 (superficie de 2062 m²), sise chemin de Carreyre à Sadirac.

Je suis en effet devenu propriétaire en 1976 de l'ensemble des parcelles n°14, 761 et 762, et d'une maison d'habitation sur la première d'entre elles. Nous avons obtenu avec mon mari, en 1978, un permis de construire pour la construction d'un hangar, les équipements de réseaux ayant été réalisés par nos soins (Nous avions d'ailleurs réglé la taxe locale d'équipement). La construction des fondations, du radier général en béton armé et des murs porteurs (hauteur 2 m), a été réalisée sur la parcelle n°761 . Ce hangar était conçu pour être une dépendance de l'habitation principale sise sur la parcelle n°14. Les problèmes de santé de mon mari, puis sa disparition, ont entraîné la vente de la parcelle bâtie n°14 et de la parcelle n°762. Et la construction sur la parcelle n°761 n'a pas pu être menée jusqu'à son terme.

N'ayant pas la capacité ni d'occuper ni d'exploiter ce terrain, j'ai envisagé de lui donner une nouvelle vocation. Monsieur le Maire de Sadirac a bien voulu nous recevoir en septembre 2022, pour exposer notre projet, et faire valoir notre demande de changement de destination de cette parcelle n°761. Il nous a dirigés vers ses services avec lesquels nous nous étions entretenus le 2 décembre 2022, de manière très positive.

Nous nous sommes également rapprochés en 2023 puis en 2025 du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Cœur Entre-Deux-Mers, afin d'explorer les opportunités existantes. Cette initiative s'inscrivait à la fois dans l'optique de rechercher un porteur de projet ou dans la perspective d'un projet plus personnel et familial de réalisation de chambres d'hôte sur place.
Cette démarche nous a conforté dans l'idée de porter ce projet personnel et familial, coïncidant avec le départ à la retraite de mon fils aîné et son projet d'installation sur Sadirac.

Notre projet a pour objectif de proposer un hébergement à taille humaine et intégrant plusieurs chambres d'hôtes, pour un tourisme doux, respectueux du cadre agricole, avec possibilité de location de vélos pour profiter de la piste « Roger Lapébie » situé à proximité (Piron). Il s'agit de favoriser les rencontres et la découverte du territoire de l'Entre-deux-Mers. Pensé comme un espace ouvert et convivial, ce lieu permettra de valoriser les richesses locales tout en s'inscrivant dans une démarche de construction durable, attentive à l'intégration paysagère et à la qualité environnementale du bâtiment. Ce projet s'adosse au début de construction existante afin de créer un lieu de vie accueillant et ce sans artificialisation supplémentaire des sols. Ce projet permettrait de compléter l'offre du territoire en la

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

matière, au bénéfice du traitement paysager de la zone. Je joins les premières esquisses d'architecte valorisant la configuration topographique et l'insertion.

Aussi, je sollicite un classement de ma parcelle n°A0/761 en secteur At, afin de lui redonner une vocation au travers de la réalisation de ce projet de chambres d'hôtes. Cela constitue un développement raisonné, en cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation, de qualité paysagère et de transition environnementale.

Mes problèmes de santé ne m'ont pas permis de revenir vers Monsieur le Maire plus tôt. Je précise donc notre projet personnel et familial à l'occasion de l'enquête publique en cours sur la révision du PLUi. Je saisis en parallèle Messieurs le Maire de Sadirac et le président de la Communauté de Communes du Créonnais.

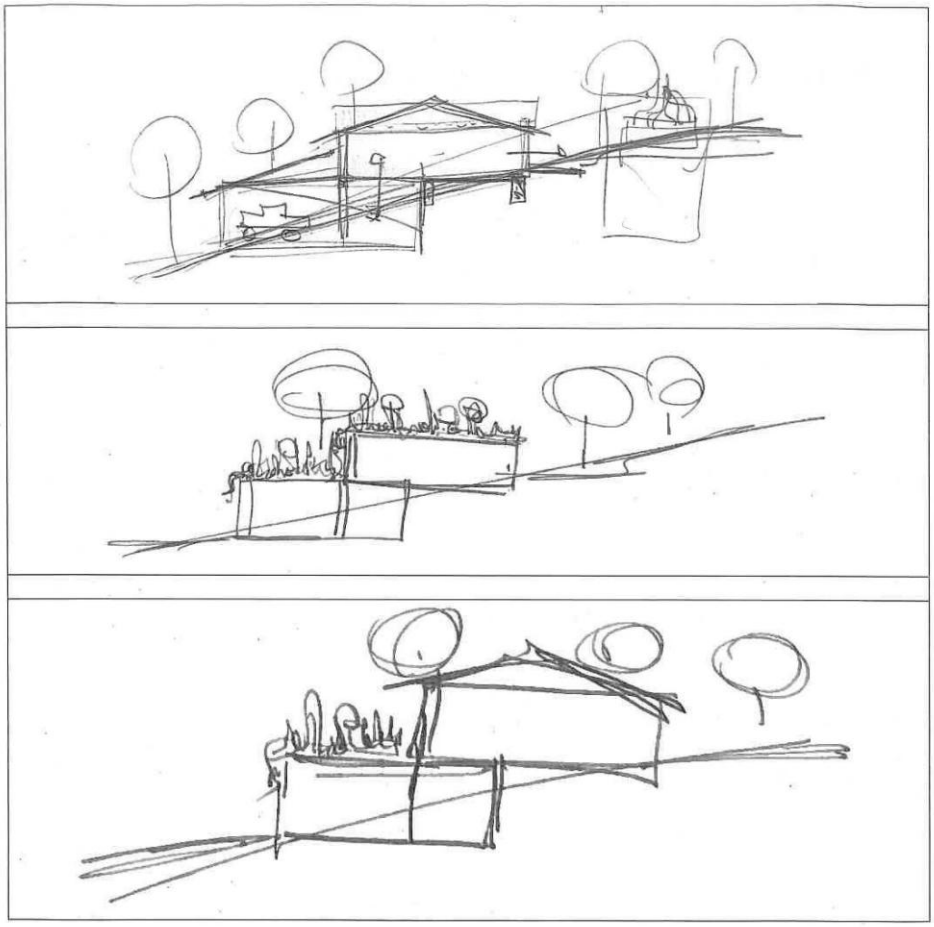
Je sollicite un rendez-vous pour vous présenter plus avant notre projet personnel et familial, adossé à notre demande de changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761. Mon fils ainé s'est organisé pour se rendre aux permanences de la commission d'enquête du 10 mars, à Sadirac et Créon.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

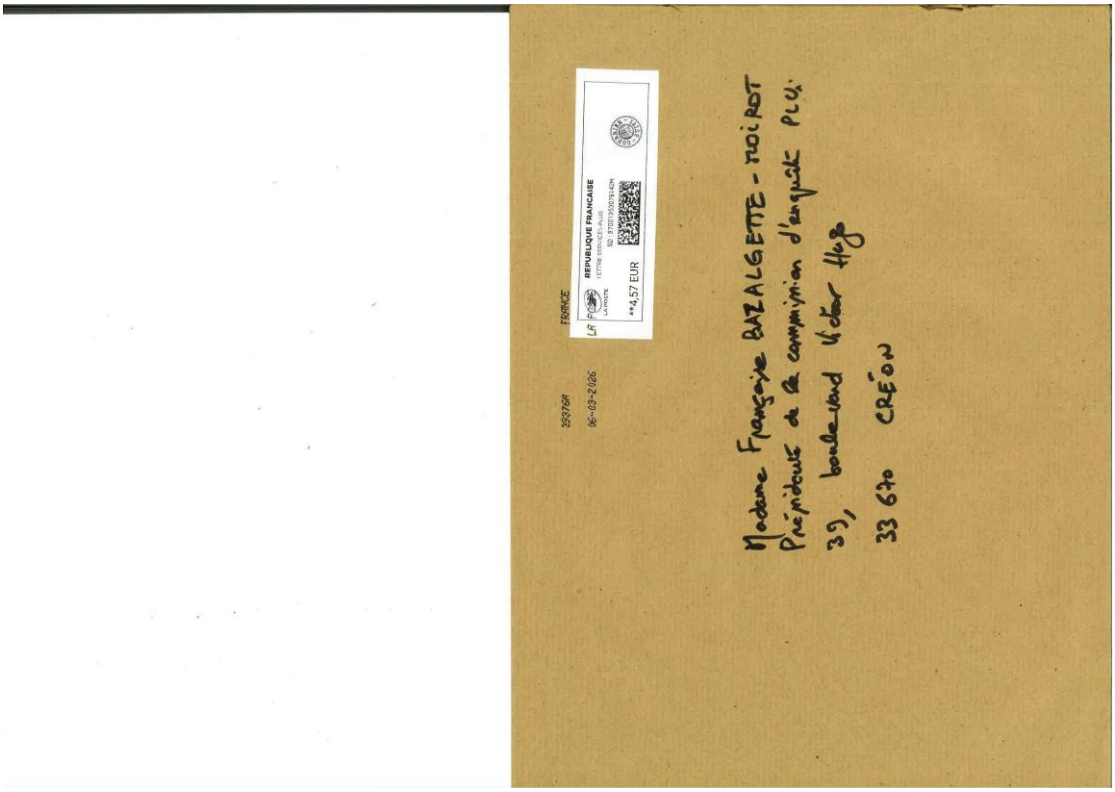
Yvette MONCEYRON

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Esquisse de projets d'implantation valorisant la configuration topographique



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E183 - Richard LARRANDABURE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 15:23:51

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Enquête publique Plui

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Contribution :

Bonjour,Je fais suite à l'enquête publique concernant la révision du Plui. Vous trouverez en pièce jointe nos remarques concernant la commune de Madirac.Pourriez-vous accuser bonne réception de notre email SVP ?.Bien cordialement,Richard Larrandabure06.25.50.65.71

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Lettre réponse au plui - Mars 2026.pdf, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Emilie et Richard Larrandabure
315 chemin de Jos
33670 Madirac
06.25.50.65.71, richard.larrandabure@gmail.com

Madirac, le 09/03/2026

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique – Révision du PLUi
Mairie de Madirac
33670 Madirac

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique – Demande de révision à la baisse du projet de ZAE sur les parcelles A258 et A260 (pour partie)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUi, nous souhaitons formuler une observation concernant le projet de transformation des parcelles A258 (et A260 en partie), actuellement classées en zone agricole AUX, en Zone d'Activité Économique (ZAE) sur une surface annoncée de 4,21 hectares.

1. Rappel de notre situation

En fin d'année 2023, nous avons acquis environ 5 hectares de terres agricoles (parcelles A20, A21, A22, A23, A24 et A258 partielle). Nous y avons rénové une ancienne bâtisse agricole, en respectant strictement les contraintes imposées par les commissions compétentes, notamment l'obligation de justifier d'une activité agricole cohérente avec l'occupation historique des sols.

Nous avons implanté en Avril 2025 notre habitation et notre local d'exploitation sur l'emprise exacte de l'ancienne bâtisse existante, conformément aux exigences qui nous ont été imposées.

Nous développons aujourd'hui une activité agricole **avec un projet structurant** de **création d'une pépinière** sur environ 4 hectares (A20, A21, A22), comprenant :

- production sur site,
- vente directe de végétaux,
- aménagement paysager respectueux du milieu naturel et boisé,
- création de bassins de rétention favorisant la biodiversité et la gestion écologique de l'eau.

Notre projet s'inscrit pleinement dans la vocation agricole et environnementale du secteur.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2. Impact du projet de ZAE sur 4,21 hectares

Nous avons récemment pris connaissance du projet de classement en ZAE des parcelles situées en face immédiate de notre habitation et de nos terres d'exploitation.

Si ce projet était maintenu dans sa dimension actuelle, il entraînerait des conséquences majeures :

- **Nuisances visuelles** : implantation de bâtiments métalliques, zones de stockage, flux, artificialisation massive d'un paysage aujourd'hui agricole et boisé ;
- **Nuisances sonores** : activités artisanales, circulation de véhicules utilitaires et poids lourds ;
- **Risques de pollution** : liés aux activités économiques futures ;
- **Perte de valeur patrimoniale significative** de notre habitation récemment rénovée dans un cadre rural ;
- **Vis-à-vis et atteinte à la tranquillité** d'un site aujourd'hui isolé au milieu des champs ;
- **Atteinte à la cohérence agricole du secteur**, **compromettant** à terme **l'extension de notre projet de pépinière,**
- **Atteinte à la cohérence du tissu rural** environnant.

Nous soulignons que nous avons été contraints de justifier d'une activité agricole stricte pour obtenir l'autorisation de réhabiliter la bâtisse. Il apparaît contradictoire que, quelques années plus tard, les terrains en vis-à-vis immédiat soient soustraits à leur vocation agricole. Cela fragilise la cohérence des décisions administratives et affaiblit le signal de protection des terres agricoles.

3. Enjeux environnementaux

Le site concerné présente également un intérêt écologique avéré :

- Présence de **Tarier pâtre** (oiseau protégé et espèce menacée)
- Présence de **Cisticole des joncs** (oiseau protégé et espèce menacée)
- Observation de salamandre (espèce protégée)
- Zone de chasse nocturne de l'**Effraie des clochers** (oiseau protégé)

L'artificialisation de 4,21 hectares aurait un impact significatif sur ces espèces et sur la continuité écologique du secteur.

Même si des bandes paysagères sont prévues, l'urbanisation de 4,21 ha entraîne :

- Fragmentation des habitats,
- Augmentation des nuisances lumineuses nocturnes,
- Perturbation des continuités écologiques entre boisements,
- Artificialisation importante des sols.

La séquence « Éviter – Réduire – Compenser » devrait conduire à réduire l'emprise avant toute autre mesure.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

4. Compatibilité avec le SCoT et principe de gestion économe de l'espace

Le PLUi doit être **compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** applicable au territoire.

Or, les SCOT intègrent désormais :

- La réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- La priorité à la densification des zones déjà urbanisées
- La limitation de l'étalement économique diffus

L'ouverture à l'urbanisation de **4,21 hectares continus de terres agricoles fonctionnelles** :

- Constitue une consommation foncière significative pour une commune rurale de petite taille,
- Intervient sur un site aujourd'hui exploité et écologiquement actif,
- N'est pas, à ce stade, démontrée comme étant la seule alternative possible.

5. Notre demande

Nous ne sommes pas opposés par principe au développement économique de la commune. Nous comprenons la nécessité d'accueillir des activités artisanales et économiques.

Le projet, dans sa dimension actuelle de 4,21 hectares, apparaît excessif au regard des éléments précédemment écrits.

Cependant, nous demandons que :

- L'emprise du projet soit **réduite d'environ de moitié**, soit à environ 2 hectares ;
- Les aménagements soient concentrés au plus proche de la RD14,
- Une zone tampon paysagère et écologique significative soit maintenue en interface avec les terres agricoles ;
- Une étude d'impact écologique approfondie soit réalisée et rendue publique ;
- Des prescriptions architecturales et paysagères strictes soient imposées.

Cette solution permettrait de concilier développement économique et maintien de l'équilibre agricole, paysager et environnemental existant.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération cette demande et restons à disposition pour tout échange ou visite sur site.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Emilie et Richard Larrandabure

Adresse email : richard.larrandabure@gmail.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@184 - CHASSAGNE JACQUES

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 16:22:44

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

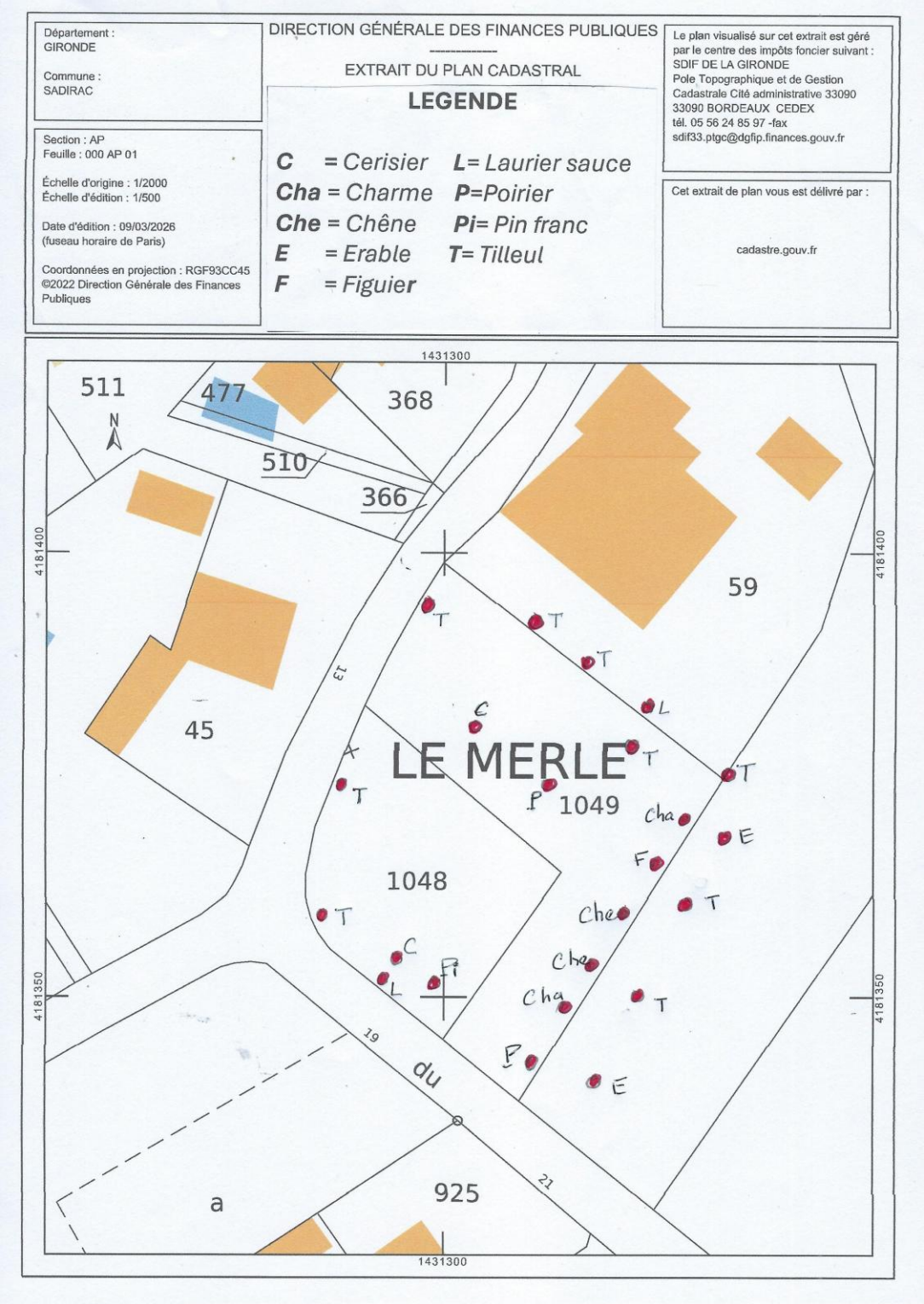
Objet :demande de modification d'affectation d'un terrain à SADIRAC

Contribution :

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête, veuillez trouver en pièces jointes ma contribution concernant la révision du PLUI qui est composée de:- ma demande concernant une modification d'affectation de terrains sis à SADIRAC en section AP 01,- une photo illustrées des 2 parcelles concernées,- un extrait cadastral illustré avec légende.

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

SADIRAC 8 chemin du Merle

Section 000 AP 01

Parcelles 1048 et 1049
(589m²) (979m²)

J. CHASSAGNE

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

SADIRAC le 9 mars 2026

Jacques CHASSAGNE

8 chemin du Merle

33670 SADIRAC

Objet : Demande de modification du PLUI pour les parcelles 1048 et 1049 (section AP01)

*

J'ai été propriétaire jusqu'à fin 2024 des parcelles 58 et 59. J'ai réalisé une donation- partage en décembre 2024 au profit de mes enfants.

La parcelle 58 a été évaluée au prix du marché des terrains à bâtir. Pour minimiser le montant de la donation, une division parcellaire de la 58 a été réalisée aboutissant à la1049 et à la 1048. Je ne conserve que cette dernière en totale propriété., l'autre étant rentrée dans la donation, ce qui a permis d'en réduire les taxes et frais.

Je constate à ce jour que le PLUI présente ces 2 parcelles en zone hachurée indiquant une zone en protection paysagère, donc inconstructible, ce qui aurait changé grandement leur valeur financière dans les coûts de donation.

Je tiens à vous signaler que, depuis plus de 60 ans, plutôt qu'artificialiser ce sol, j'ai moi-même planté tous ces arbres hormis 5 tilleuls et un poirier, plus que centenaires.

Connaissant depuis ma naissance ce terrain, j'ai volontairement voulu définir et garder en partie constructible cette parcelle 1048, car c'est elle qui contient le moins d'arbres (dont certains en mauvais état). Seuls un pin franc d'une soixantaine d'année (qui couvre une bonne partie de ce terrain) et 2 tilleuls plus anciens en limite de propriété doivent être sauvegardés.

Je souhaite donc pouvoir conserver cette parcelle 1048 de moins de 600 m2 en zone constructible. Je n'ai pas du tout l'intention de la mettre en vente, sauf si, un jour, ma fin de vie nécessitait des coûts importants qui pourraient être atténués par cette vente. Il suffira alors que je conditionne la vente à l'interdiction d'abattage de ce pin et de ces 2 tilleuls pour conserver l'essentiel du même paysage.

Je souhaite réaliser une allée ombragée (calcaire ou grave rouge) pour accéder de la route à l'habitation (AP59) qui passerait à cheval de la limite des parcelles1049 et 1051 (environ 2 mètres dans 1049) sans aucune coupe d'arbre. C'est pour cela que je sollicite également le maintien en zone UC, constructible, de la parcelle 1049. Dans le cas où je serais autorisé à réaliser cette allée (de 4 à 5m de large), je ne verrais pas d'objection à ce que vous définissiez cette parcelle 1049 en zone paysagère car je ne conçois pas voir des constructions trop proches de l'habitation, mes enfants également.
j'espère que ces arguments retiendront votre attention, que vous en comprendrez les objectifs et que vous pourrez accepter ma requête.

Recevez, Madame, Monsieur, mes plus respectueuses salutations.

Chassagne

Adresse : 8 Chemin du Merle

Ville : Sadirac

Adresse email : jchassagne@free.fr (Validée)

Adresse ip : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@185 - marcadie patrick

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 16:52:10

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :déclasification de parcelles en AP

Contribution :

bonjour je possède avec mes deux freres les parcelles ci-dessous classées en AP situées sur les communes de SADIRAC et LE POUT je souhaite les faire passer en A mieux si possible :LE POUT : B74 B75 B76 B103 B755 B757(les deux dernières parcelles ont été renomées suite a la vente de la parcelle B384 a Madame BOUTY)SADIRA :AE379 AE380Les informations fournies proviennent des derniers documents de M° claude MARCADIE .merci d'examiner ma demande

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 12 Rue de l'Allier

Ville : Limons

Adresse email : josette-patrick@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@186 - CORDES LAURENT

Anonymat : non

Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 17:13:06

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

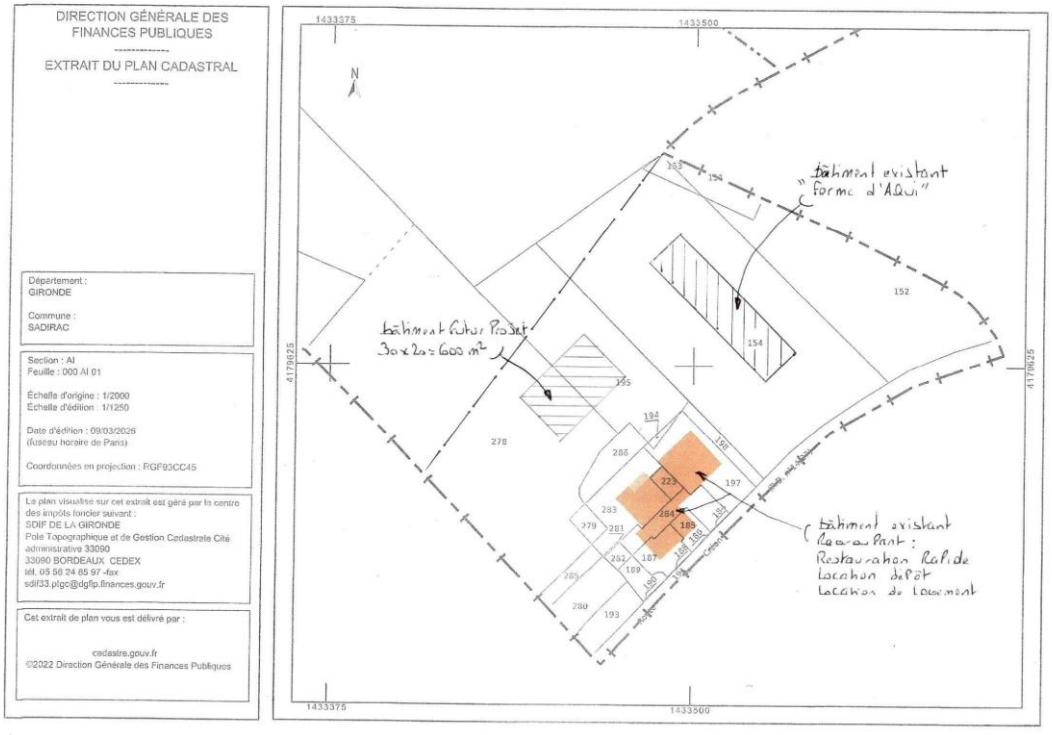
Objet : Demande de changement de zone

Contribution :

Je demande un changement de zone pour les parcelles 152/154/193/195/278/280/285/286 de zone agricole à zone artisanale et commerciale afin de développer des activités complémentaires aux Fermes d'Aqui (Logistique pour fournir les écoles par l'intermédiaire de la plateforme Aux Près des Cuisiniers (Chambre d'Agriculture), un laboratoire de découpe de produits carnés et de la restauration.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : cadastreferme d'aqui2026.pdf, page 1 sur 1



Ville : Sadirac

Adresse email : laurentcordes@yahoo.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@187 - JOYEUX Jean-Luc

Organisme : Maire de Le Pout

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 18:49:28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande d'adaptation de L'OAP JEANTET LE POUT

Contribution :

Bonjour Comme convenu lors de la visite de Monsieur le Commissaire enquêteur, vous trouverez ci-joint l'OAP du secteur de Jenatet avec les modifications à apporter afin de maintenir la haie végétale existante et de permettre la création de locaux dédiés aux services à la personne. Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des modifications à apporter :Page 2 : correction d'une erreur de frappe. Suppression du mot « pas » (voir PJ).Page 3 :Ajout d'un terrain à bâtir destiné à accueillir des commerces et/ou des services à la personne, au droit du jardin partagé.Mise en évidence du fait que l'auvent accueillera des locaux destinés aux services à la personne.Correction de la légende concernant la haie existante.Page 6 : ajout de la mention « ou maintien et confortement » concernant la bande paysagère le long de la route de Créon et du chemin du Moulin à Vent.Je reste bien entendu à votre disposition si besoin.Jean Luc JOYEUX Maire de Le Pout

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe près du bourg qui s'étend le long de la route de Créon, entre le chemin du Moulin à Vent au Sud et l'ensemble bâti du Maillet, repéré pour sa qualité patrimoniale, au Nord.

Aujourd'hui constitué de terres enherbées non agricoles, la proximité de l'urbanisation sur 3 côtés offre un potentiel d'accueil de nouveaux logements en confortement du bourg de façon à « réparer l'urbanisation linéaire passée ».

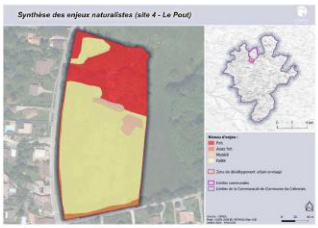
Si le tissu urbain existant est à dominante pavillonnaire, il existe cependant, sur la frange Sud/Ouest du site, un linéaire bâti de constructions traditionnelles caractérisées par l'alignement à l'emprise publique et la mitoyenneté. L'OAP s'attachera à conforter ces formes urbaines afin de marquer une réelle centralité urbaine spécifique pour la commune.

Il s'agit donc d'optimiser la consommation d'espaces agricoles pour l'accueil de nouveaux logements en assurant l'intégration de l'opération par rapport aux différentes formes urbaines attenantes, par rapport aux qualités paysagères des abords du site et en limitant les conflits d'usage avec les espaces agricoles à l'Est.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies, des haies et bois de feuillus.
Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.
Cependant, au cours de l'inventaire de 2021, la moitié sud du site a été prospecté.

Enjeux relevés :	
Faune	Les mammifères : - Une espèce protégée avait été observée en 2021 : le **Hérisson d'Europe**. Les éléments type haies et secteurs de fonds jardins constituent ses habitats de reproduction et de repos. L'avifaune : - Une espèce protégée et menacée avait été observée en 2021 : le **Serin cini**. Les haies autour du site et les éléments arborés constituent son habitat de reproduction. L'herpétofaune : - Une espèce protégée mais très répandue en Aquitaine avait été observée : **le Lézard des murailles**. Les lisières du site constituent sont habitat de repos et de reproduction. - Aucun amphibien n'avait été observé sur le site.
	Les odonates : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les papillons de jour : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes.
Flore/Habitats	**- Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** Lors des inventaires de 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée dans la moitié sud. **- Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée au centre du site d'étude en 2021 : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). **- Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le tiers nord est composé d'un bâti et son jardin arboré ainsi qu'une prairie de fauche ; • Les deux tiers sud sont occupés par une prairie mésophile de fauche bordée à l'est par des ronciers et au sud et à l'ouest par des haies arbustives. **- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** **- Les haies arbustives présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	8 sondages ont été réalisés sur ce site en 2021 sur la partie sud du site. Il s'agit d'une zone de LUVISOLS typiques, dont le côté rédoxique évolue dans toute la parcelle ; **un secteur apparaît comme particulièrement plus engorgé, il s'agit de l'extrémité nord-est de la parcelle (classe GEPPA Vd).**
Zone Humide critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié dans la moitié sud n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**



Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 2 sur 6

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 3,17 hectares**

■ **HABITAT**

- La vocation du secteur consiste à accueillir une opération d'habitat à caractère multigénérationnel. Une mixité de logements devra être intégrée au programme d'aménagement (logements séniors, logements individuels,...) dont certains seront destinés aux jeunes, logements en accession à la propriété sous la forme de lots libres, ...)
- Des activités de services à la personnes (aide à domicile, aide médicale et/ou paramédicale, garde d'enfants, ...) pourront être autorisées afin de conforter la mixité générationnelle de l'opération d'aménagement.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUc de Jeantet doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :
  - o respecter une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - o porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci,
  - o ne pas compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - o respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés

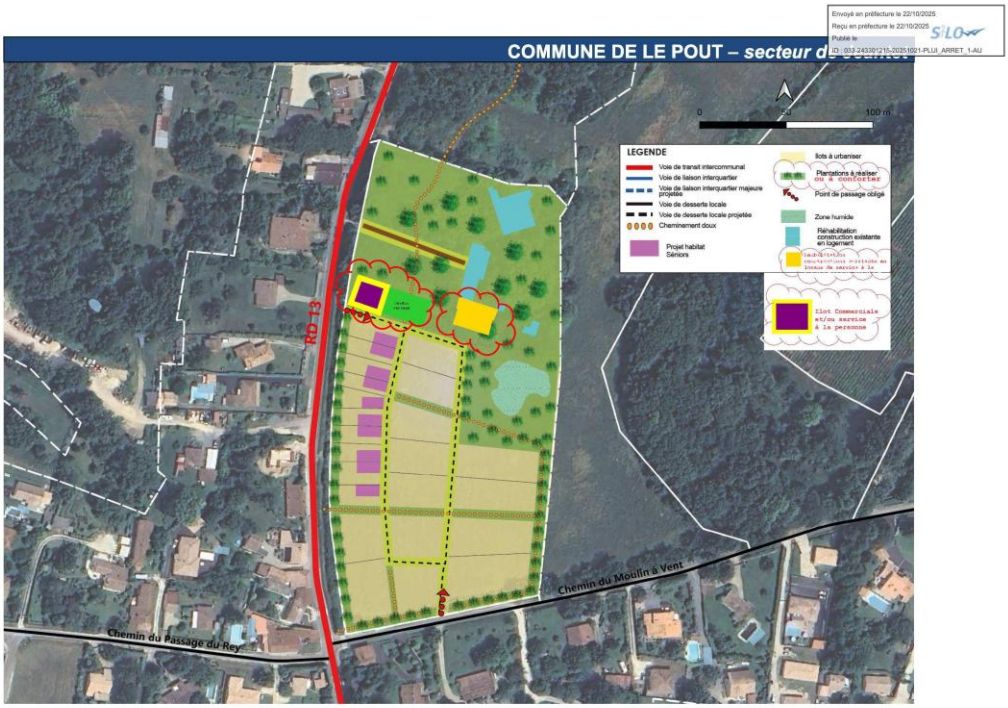
■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer desservant le site et les accès depuis la route de Créon le chemin du Moulin à Vent apparaît nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site... *(cf OAP thématique sur l'eau).*

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 3 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026



Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Octobre 2025

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 4 sur 6

COMMUNE DE LE POUT – *secteur de Jeantet*

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte entre le chemin du Moulin à Vent et la route de Créon d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Aménagement et sécurisation des carrefours avec le chemin du Moulin à Vent et la route de Créon	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site... *(cf. OAP thématique sur l'eau).*	

Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Octobre 2025

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 5 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements sociaux dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de logements sociaux reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • Dans une bande de 25m depuis les voies et emprises publiques, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1). Au-delà de 25m, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.	• La vocation du secteur consiste à accueillir une opération d'habitat à caractère multigénérationnel. Une mixité de logements devra être intégrée au programme d'aménagement (logements séniors, logements locatifs sociaux dont certains seront destinés aux jeunes, logements en accession à la propriété sous la forme de lots libres, ...) • Des activités de services à la personnes (aide à domicile, aide médicale et/ou paramédicale, garde d'enfants, ...) pourront être autorisées afin de conforter la mixité générationnelle de l'opération d'aménagement. • Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...) joints à titre indicatif page 207 .

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 6 sur 6

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Protection / Valorisation paysagère :	ou maintient et confortement • Création d'une bande paysagère le long de la route de Créon et du chemin du Moulin à vent traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 5 mètres. • Préservation de la zone humide située au Nord Est du secteur. • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.	• Création de jardins partagés	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...

Ville : Créon

Adresse email : jl.joyeux@lepout.fr (Validée)

Adresse ip : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E188 - JOYEUX

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 18:55:05

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Demande d'adaptation OAP JENTET Le Pout

Contribution :

?BonjourComme convenu lors de la visite de Monsieur le Commissaire enquêteur, vous trouverez ci-joint l'OAP du secteur de Jenatet avec les modifications à apporter afin de maintenir la haie végétale existante et de permettre la création de locaux dédiés aux services à la personne.Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des modifications à apporter :- Page 2 : correction d'une erreur de frappe. Suppression du mot << pas >> (voir PJ).- Page 3 :- Ajout d'un terrain à bâtir destiné à accueillir des commerces et/ou des services à la personne, au droit du jardin partagé.- Mise en évidence du fait que l'auvent accueillera des locaux destinés aux services à la personne.- Correction de la légende concernant la haie existante.- Page 6 : ajout de la mention << ou maintien et confortement >> concernant la bande paysagère le long de la route de Créon et du chemin du Moulin à Vent.Je reste bien entendu à votre disposition si besoin.?Jean-Luc JoyeuxMaire de Le Pout1 Place de la mairie33670 Le Poutjl.joyeux@lepout.frPort:06.86.16.54.63Fixe:05.56.23.02.75Urgences06.73.32.86.99

Pièce(s) jointes(s) :

LE POUT

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 1 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe près du bourg qui s'étend le long de la route de Créon, entre le chemin du Moulin à Vent au Sud et l'ensemble bâti du Maillet, repéré pour sa qualité patrimoniale, au Nord.

Aujourd'hui constitué de terres enherbées non agricoles, la proximité de l'urbanisation sur 3 côtés offre un potentiel d'accueil de nouveaux logements en confortement du bourg de façon à « réparer l'urbanisation linéaire passée ».

Si le tissu urbain existant est à dominante pavillonnaire, il existe cependant, sur la frange Sud/Ouest du site, un linéaire bâti de constructions traditionnelles caractérisées par l'alignement à l'emprise publique et la mitoyenneté. L'OAP s'attachera à conforter ces formes urbaines afin de marquer une réelle centralité urbaine spécifique pour la commune.

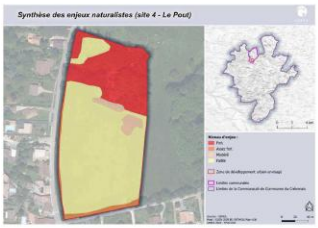
Il s'agit donc d'optimiser la consommation d'espaces agricoles pour l'accueil de nouveaux logements en assurant l'intégration de l'opération par rapport aux différentes formes urbaines attenantes, par rapport aux qualités paysagères des abords du site et en limitant les conflits d'usage avec les espaces agricoles à l'Est.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies, des haies et bois de feuillus.
Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.
Cependant, au cours de l'inventaire de 2021, la moitié sud du site a été prospecté.

Enjeux relevés :	
Faune	Les mammifères : - Une espèce protégée avait été observée en 2021 : le **Hérisson d'Europe**. Les éléments type haies et secteurs de fonds jardins constituent ses habitats de reproduction et de repos. L'avifaune : - Une espèce protégée et menacée avait été observée en 2021 : le **Serin cini**. Les haies autour du site et les éléments arborés constituent son habitat de reproduction. L'herpétofaune : - Une espèce protégée mais très répandue en Aquitaine avait été observée : **le Lézard des murailles**. Les lisières du site constituent sont habitat de repos et de reproduction. - Aucun amphibien n'avait été observé sur le site.

	Les odonates : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les papillons de jour : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes.
Flore/Habitats	**- Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** Lors des inventaires de 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée dans la moitié sud. **- Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée au centre du site d'étude en 2021 : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). **- Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le tiers nord est composé d'un bâti et son jardin arboré ainsi qu'une prairie de fauche ; • Les deux tiers sud sont occupés par une prairie mésophile de fauche bordée à l'est par des ronciers et au sud et à l'ouest par des haies arbustives. **- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** **- Les haies arbustives présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	8 sondages ont été réalisés sur ce site en 2021 sur la partie sud du site. Il s'agit d'une zone de LUVISOLS typiques, dont le côté rédoxique évolue dans toute la parcelle ; **un secteur apparaît comme particulièrement plus engorgé, il s'agit de l'extrémité nord-est de la parcelle (classe GEPPA Vd).**
Zone Humide critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié dans la moitié sud n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**



Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 2 sur 6

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 3,17 hectares**

■ **HABITAT**

- La vocation du secteur consiste à accueillir une opération d'habitat à caractère multigénérationnel. Une mixité de logements devra être intégrée au programme d'aménagement (logements séniors, logements individuels,...) dont certains seront destinés aux jeunes, logements en accession à la propriété sous la forme de lots libres, ...)
- Des activités de services à la personnes (aide à domicile, aide médicale et/ou paramédicale, garde d'enfants, ...) pourront être autorisées afin de conforter la mixité générationnelle de l'opération d'aménagement.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUc de Jeantet doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :
  - o respecter une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - o porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci,
  - o ne pas compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - o respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés

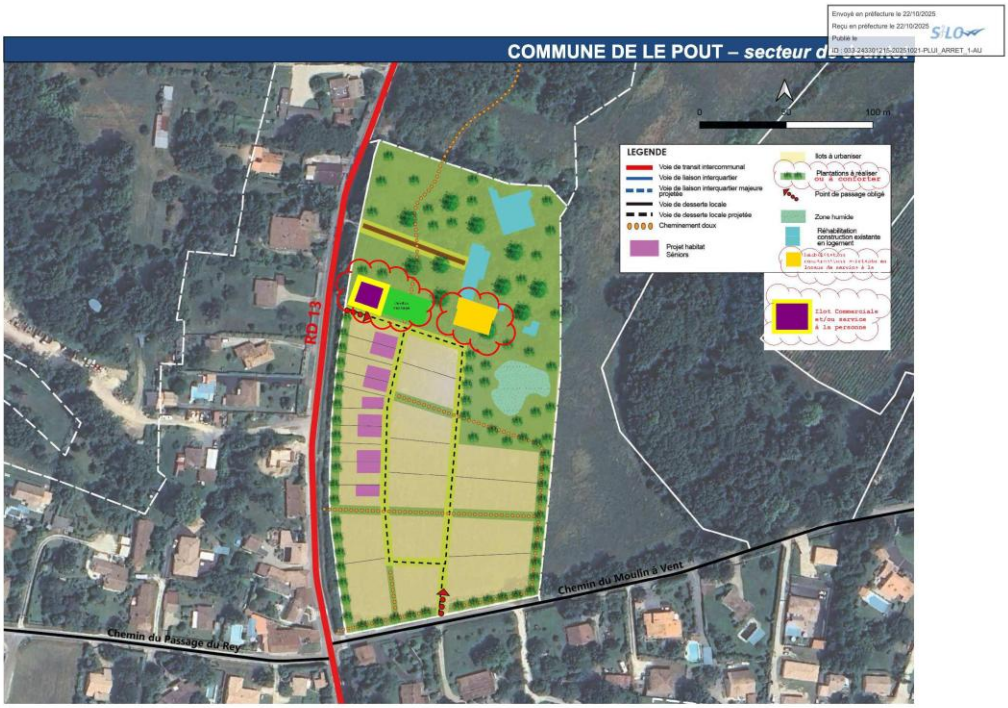
■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer desservant le site et les accès depuis la route de Créon le chemin du Moulin à Vent apparaît nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site... *(cf OAP thématique sur l'eau).*

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 3 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026



Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 4 sur 6

COMMUNE DE LE POUT – *secteur de Jeantet*

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte entre le chemin du Moulin à Vent et la route de Créon d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Aménagement et sécurisation des carrefours avec le chemin du Moulin à Vent et la route de Créon	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site... *(cf. OAP thématique sur l'eau).*	

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 5 sur 6

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements sociaux dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de logements sociaux reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • Dans une bande de 25m depuis les voies et emprises publiques, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1). Au-delà de 25m, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.	• La vocation du secteur consiste à accueillir une opération d'habitat à caractère multigénérationnel. Une mixité de logements devra être intégrée au programme d'aménagement (logements séniors, logements locatifs sociaux dont certains seront destinés aux jeunes, logements en accession à la propriété sous la forme de lots libres, ...) • Des activités de services à la personnes (aide à domicile, aide médicale et/ou paramédicale, garde d'enfants, ...) pourront être autorisées afin de conforter la mixité générationnelle de l'opération d'aménagement. • Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...) joints à titre indicatif page 207 .

Document : Modification OAP.pdf Mars 2026.pdf, page 6 sur 6

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_1-AU

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Protection / Valorisation paysagère :	ou maintient et confortement • Création d'une bande paysagère le long de la route de Créon et du chemin du Moulin à vent traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 5 mètres. • Préservation de la zone humide située au Nord Est du secteur. • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.	• Création de jardins partagés	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...

Adresse email : jl.joyeux@lepout.fr (Non validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@189 - GOMEZ Patrick

Organisme : Mairie de Sadirac

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 19:07:52

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de maintien en zone UD - SADIRAC

Contribution :

Parcelle AH 571 d'une superficie totale de 7792 m², en limite de Créon et dont environ 3250 m² sont en zone UD du PLUi.La commune de Sadirac est soumise à l'article 55 de la loi SRU.Compte-tenu de son déficit en logements sociaux, la mairie souhaite maintenir cette cette partie en zone UD avec une servitude de mixité sociale à 100%, et ce dans l'intérêt commun.En effet, un projet d'environ 25 logements sociaux est à l'étude sur cette parcelle, en collaboration avec la MDIM (Maison Départementale des Infrastructures et de la Mobilité (anciennement CRD)) pour l'aménagement de la sortie sur la RD 671.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : Route Départementale 671

Ville : Sadirac

Adresse email : urbanisme@sadirac.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Bonjour Madame Maury, Cet adjoint m'avait parlé de la 162 à maintenir pas de la 571, erreur ? Pourriez-vous le vérifier svp ? Merci

Réponse du maître d'ouvrage :

Bonjour, il s'agit je pense de la 162 car cette remarque rejoins l'observation numéro E106

Envoi CE : Oui

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

@190 - MONET Danielle

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 20:14:01

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

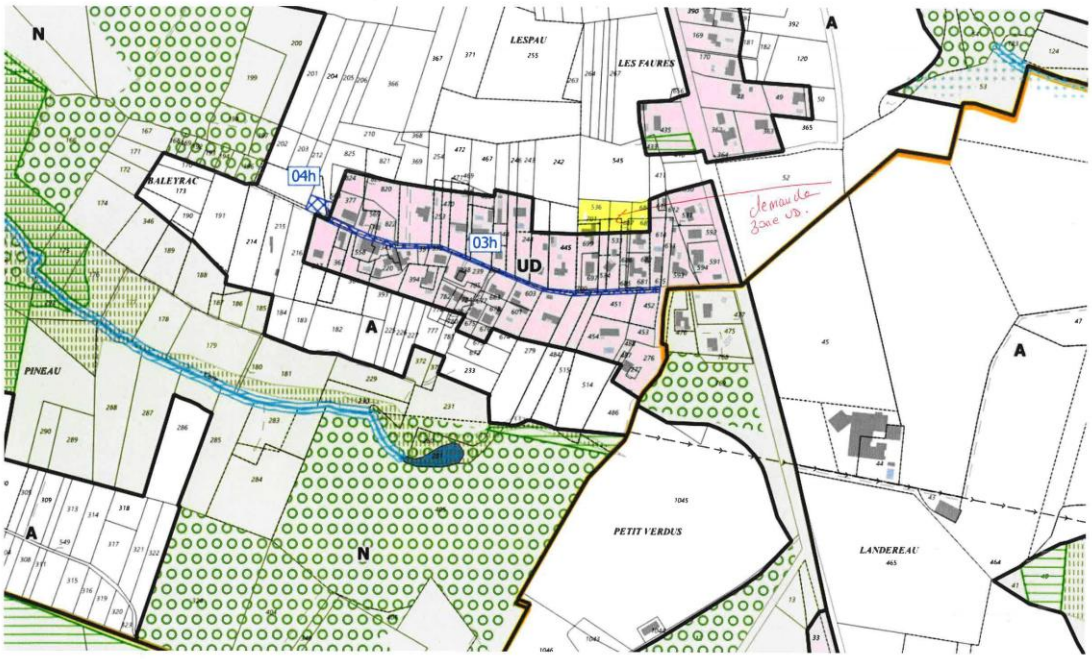
Objet :Réexamination zonage

Contribution :

Madame la Commissaire EnquêtriceJe vous prie de trouver un courrier pour la réexamination des parcelles m'appartenant chemin Lespeau à Loupes.Bien cordialement,

Pièce(s) jointes(s) :

Document : PLAN.pdf, page 1 sur 1



Document : Courrier.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Indivision Monet
29 route de Créon
33370 LOUPES

Madame la Commissaire Enquêtrice

Loupes le 09 mars 2026

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je me permets de vous solliciter au sujet des parcelles cadastrées section C n° 536, 701, 687, 683 et 684, situées aujourd'hui en zone A du PLUi (*cf plan joint*).

En effet, ces parcelles jouxtent une zone UD déjà existante et étaient, pour partie, constructibles dans le cadre du POS avant la révision intervenue en 2020.

Au regard de ces éléments, je souhaiterais que leur situation puisse être réexaminée, et que ces parcelles passent en zone UD.

Espérant que ma demande retiendra toute votre attention, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Indivision Monet

CHIMCHIRIAN Colette — Danielle RENOUX

MONET Gérard — MONET Didier

Ville : Loupes

Adresse email : chris.dan.renoux@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@191 - Toulon Sylvie

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 21:21:43

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :REEXAMINATION ZONAGE

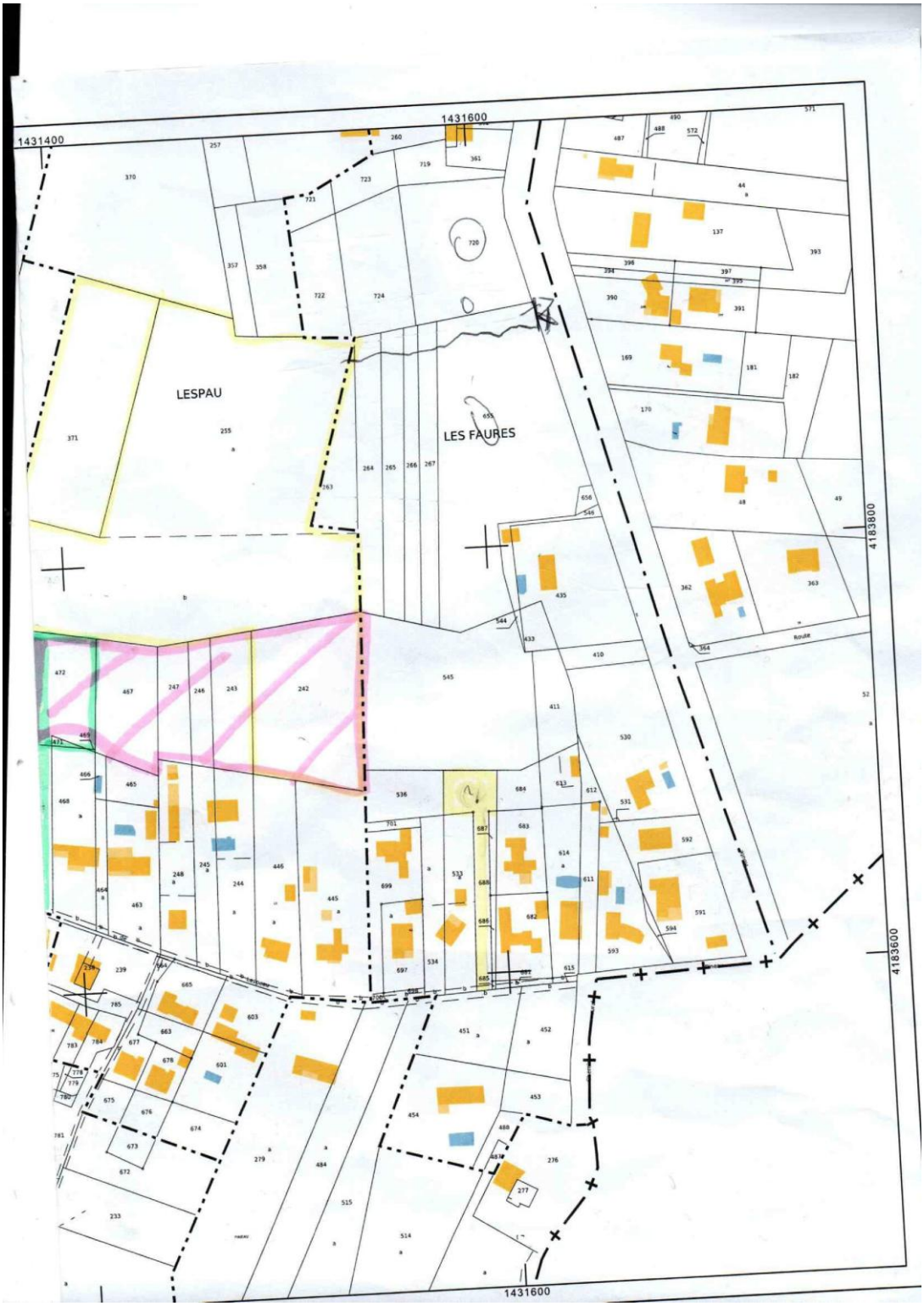
Contribution :

Madame la Commissaire EnquêtriceJe vous prie de trouver un courrier pour la réexamination des parcelles m'appartenant chemin Lespeau à Loupes. N 825 821 N 825 821 472 467 247 246 243 242Bien cordialement,MME TOULON

Pièce(s) jointes(s) :

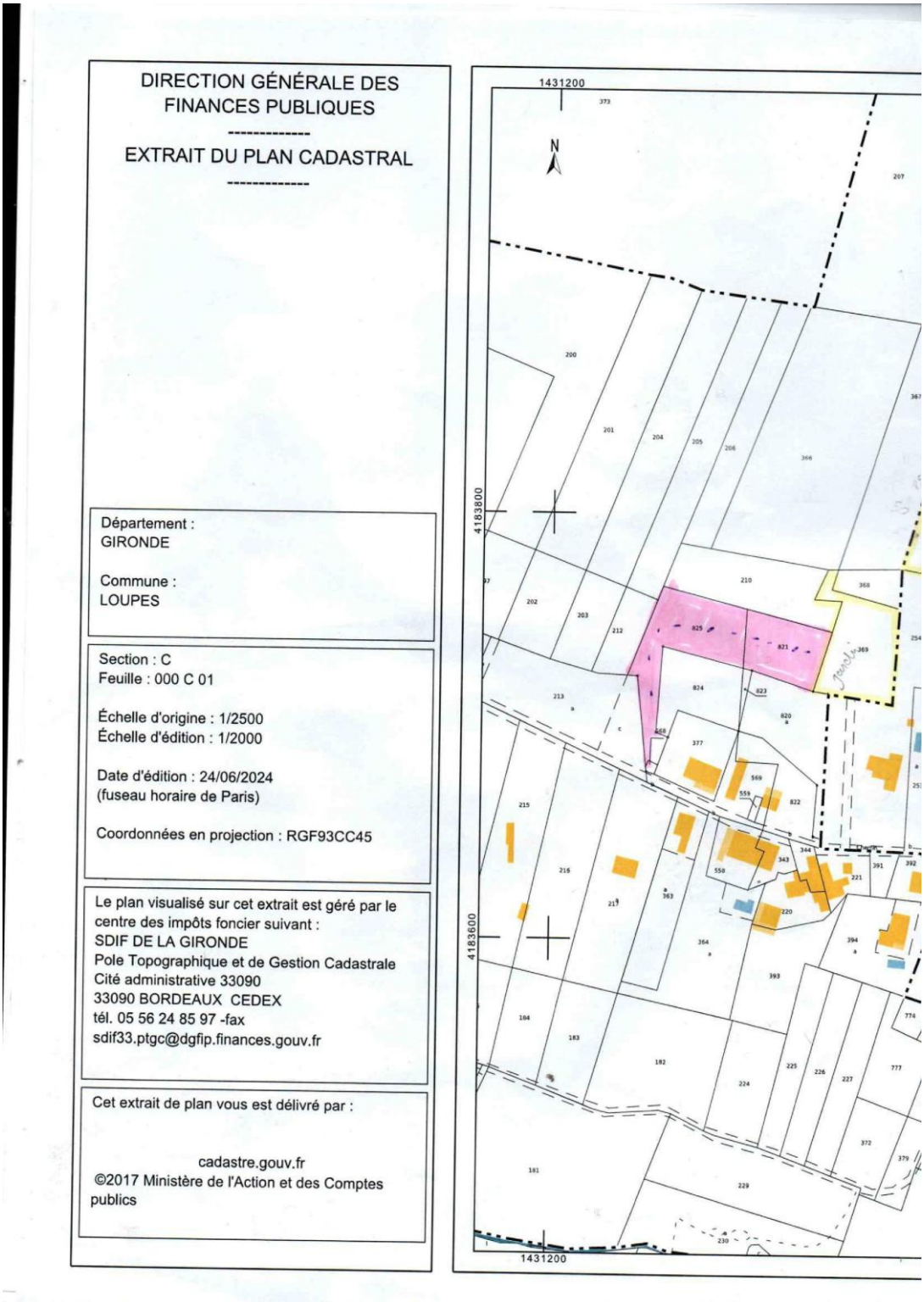
Document : PLUI cadastre 472 467 247 246 243 24220260309_21183120.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : PLUI cadastre 825 82120260309_21052022.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Ville : Loupes

Adresse email : delphinetoulon@hotmail.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@192 - SUBERVIE JEAN MARC

Organisme : Maire de Villenave de Rions

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 21:29:13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :rectification de zonagege. Supression d'une OAP

Contribution :

Jean Marc SUBERVIE, Maire de Villenave de Rions. Je souhaiterais que les parcelles A 671, A 672 et B 602, appartenant comme suit à Mr et Mme BADIE Alain, Mme SANCHEZ Sylvette et Mr BOUCHARDEAU Christophe (représentant l'indivision BOUCHARDEAU) soient intégrées dans la révision du PLUI, avec leurs surfaces totales, comme à l'origine dans la carte communale.Mme BRASE Francette, propriétaire d'un terrain rue de Normand, sur lequel est proposé une OAP. Cette dernière a déposé une Déclaration Préalable pour une divisionparcellaire, pour 3 terrains constructibles dont chaque parcelles auront leur propre accés sur la voie communale. Le positionnement de ces 3 accès, est acceptable pourla vision d'ensemble du projet. De ce fait, l'OAP n'a plus lieu d'être

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 1544 Route des Coteaux

Ville : Villenave-de-Rions

Adresse email : mairie.villenavederions33@orange.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Bonjour Madame Maury, pourriez-vous me confirmer qu'il s'agit bien de l'OAP 1AUc à côté de la mairie svp ? Merci

Réponse du maître d'ouvrage :

Bonjour,L'OAP évoquée par le Maire de Villenave de Rions est celle secteur de Normand, derrière la Mairie.Cordialement,

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Oui

@193 - Gravellier céline

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 22:21:55

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Arrêtons de supprimer nos terres agricoles

Contribution :

Après consultation du nouveau projet de PLUI, je constate à nouveau que certaine terres agricoles (zone A) doivent être reclassées en zone à urbaniser (Zone 1AUC).Nous avons déjà subi sur la commune un gros reclassement de ces terres agricoles en permettant à Hermès de s'implanter en 3ème ligne. Nous avons choisi de vivre à la campagne, entourée de prés, de vignes, de bois, d'animaux. En agissant ainsi nous dénaturons notre commune en acceptant de sacrifier autant d'hectares pour un vaste projet immobilier.Les prescriptions et les valeurs du PLUI incitent à la préservation des espaces naturels, la préservation des terres dites agricoles, la limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols et le bien vivre ensemble avec la conservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants des espaces ruraux. A ce jour toutes les étapes de ce projet vont à l'encontre du bon sens et des engagements du PLUI. Par la présente demande nous demandons donc le maintien en classement en zone A des parcelles concernées. Arrêtons d'accepter des projets de cette envergure sur notre commune, préservons la nature et notre cadre de vie.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Loupes

Adresse email : celine.gravellier@laposte.net (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@194 - queyron Guillaume

Anonymat : non

Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 22:36:44

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Arrêtons les grands projets qui détruisent nos campagnes

Contribution :

Nous aimons notre campagne, avec ses bois, ses champs, ses vignes, ses animaux. De nombreuses terres agricoles ont été reclassées et urbanisées.Pendant des années derrière chez nous nous avons eu des prés avec des vaches et des chevaux. Depuis 2 ans ces prés ont été remplacés par la manufacture d'hermès. Nous avons accepté ce choix en comprenant l'enjeu économique pour notre communauté de commune avec la création de nombreux emplois.Un nouveau projet immobilier sur 3 HA est prévu sur notre commune en 2ème ligne.Nous allons sacrifier des vignes et des paysages pour assouvir les besoins démesurés de certaines personnes.Je parle des parcelles 133, 356 et 139. Arrêtons d'accepter de tel projet, cette nature doit être préservée afin de permettre aux riverains de conserver un cadre de vie de qualité. Arrêtons d'empiéter sur l'espace des animaux sauvages de notre commune.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Loupes

Adresse email : guillaume.queyron@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@195 - LESVIGNES Véronique

Organisme : MAIRIE DE LOUPES

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 22:53:26

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Modification OAP

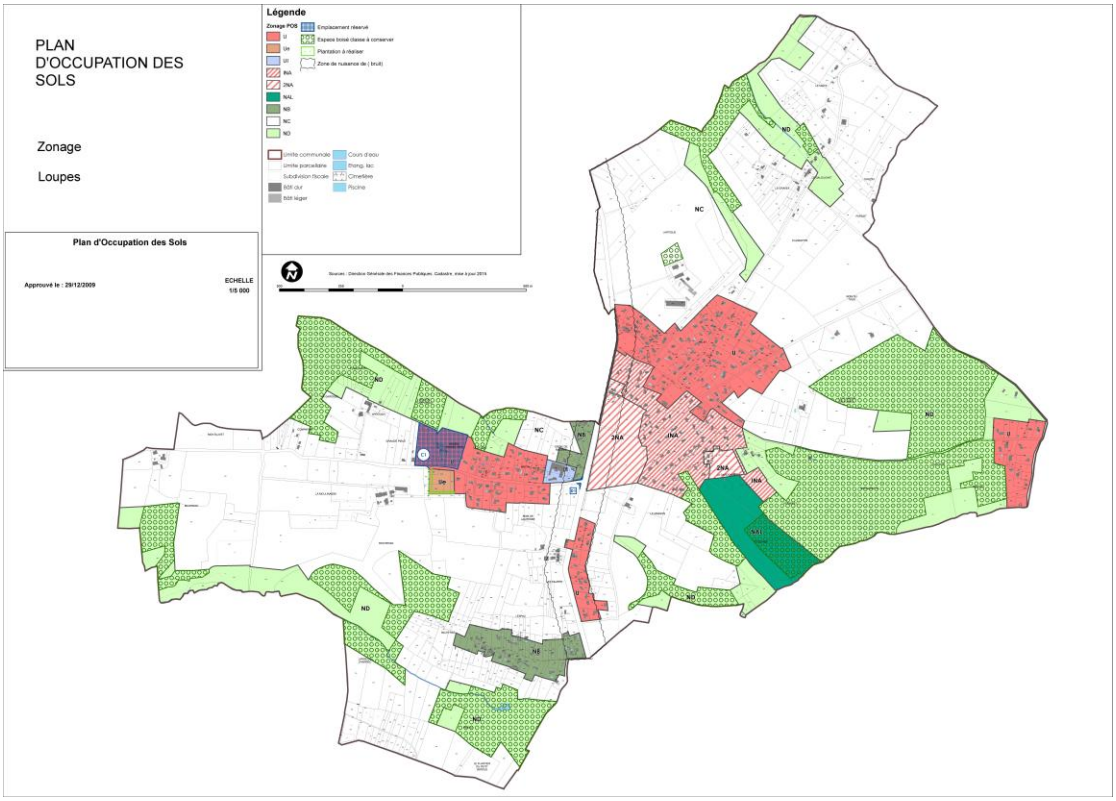
Contribution :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Madame la Commissaire EnquêtriceVous trouverez ci joint une demande du Conseil Municipal de Loupes.Vous en souhaitant bonne réception.Bien cordialement,Véronique LesvignesMaire de Loupes

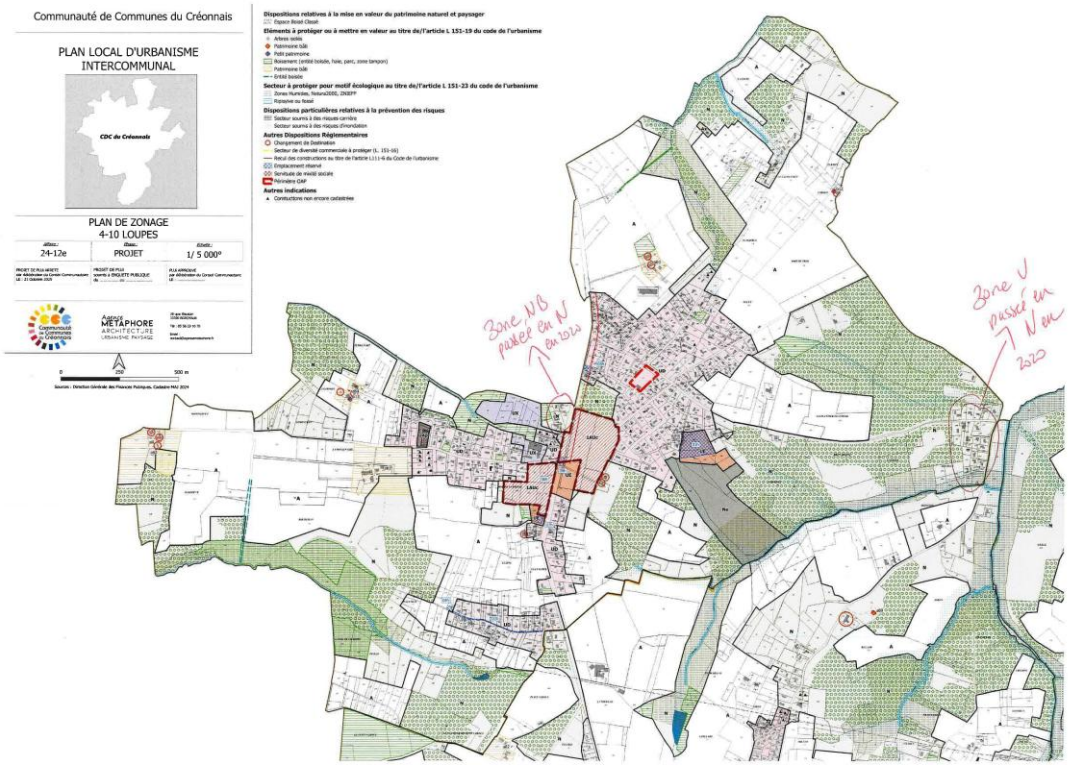
Pièce(s) jointes(s) :

Document : POS.pdf, page 1 sur 1



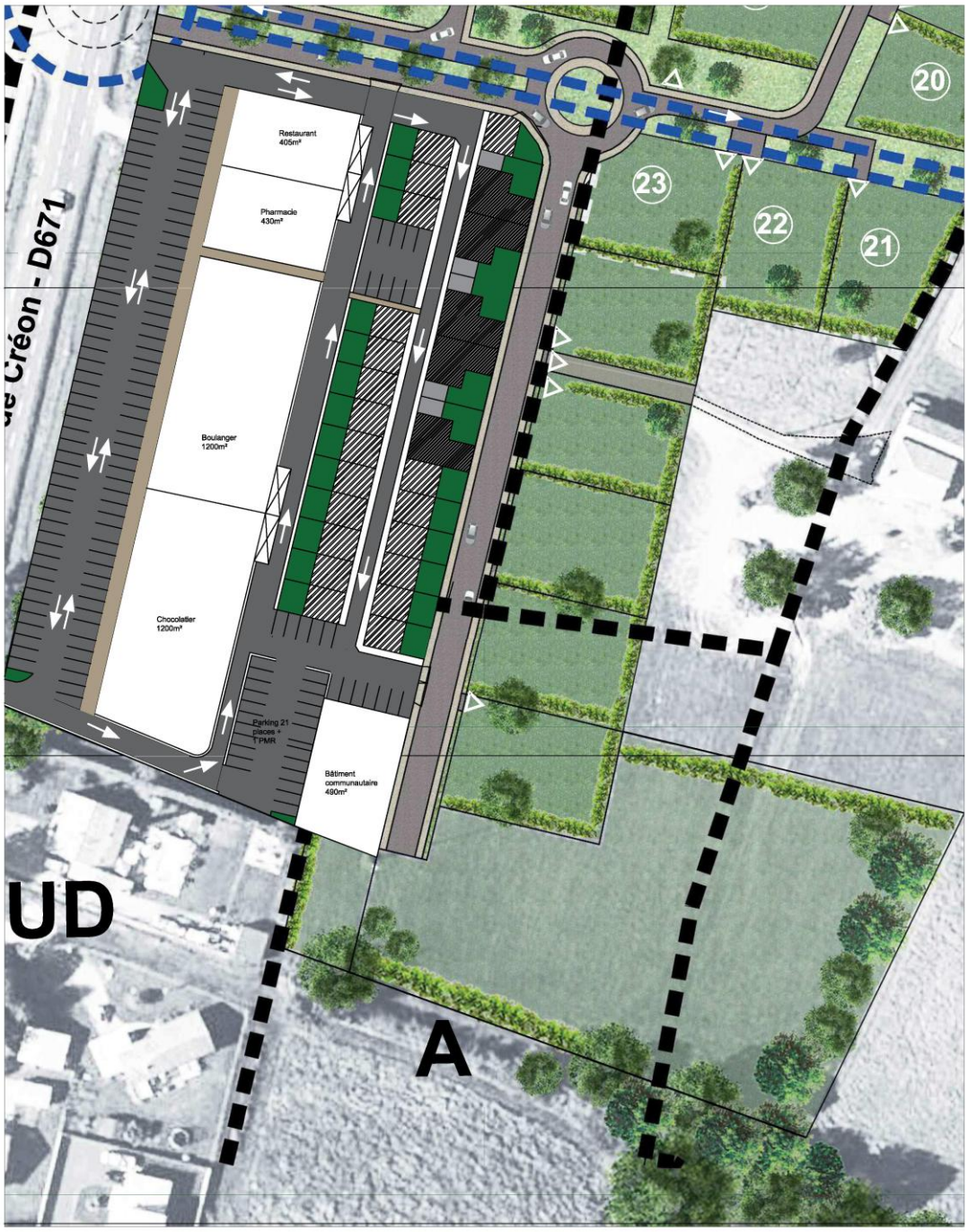
Document : Secteur Croix de maubec - Mandavi.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : Projet commerces + Interge?ne?rationnel co?te? EST.pdf, page 1 sur 1

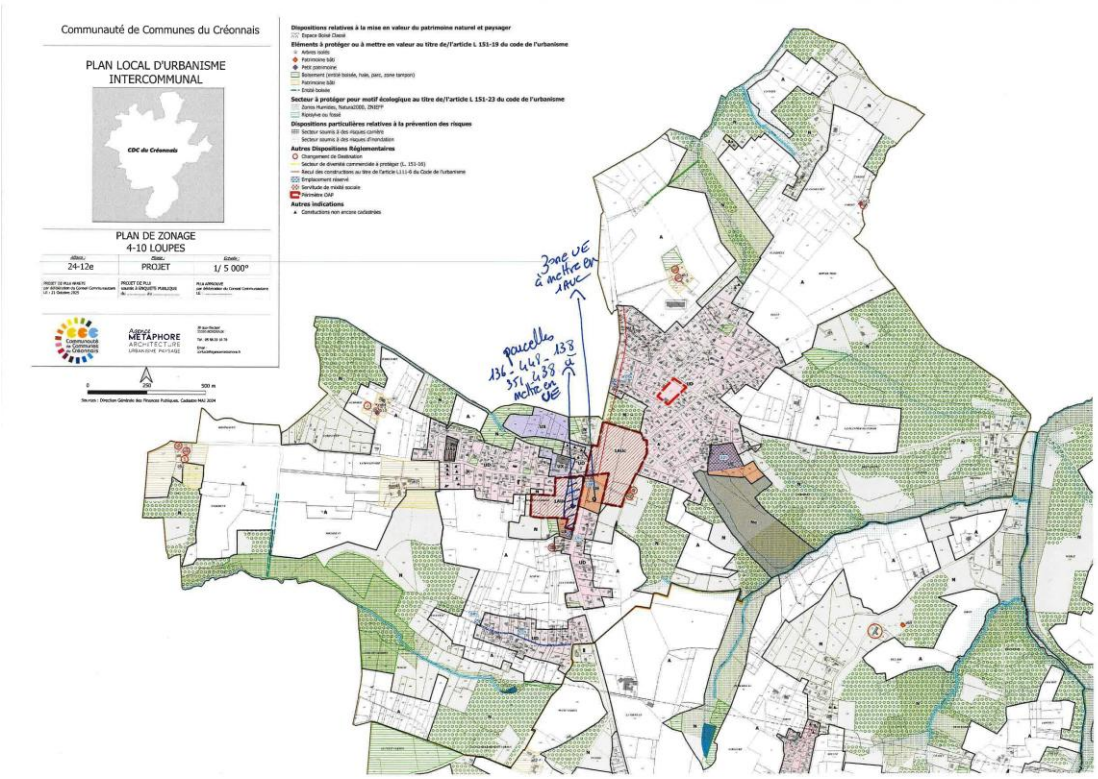
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Plan d'ensemble	LOUPES
	Echelle : A3 - 1/667ème

Document : OAP MODIFIE?E.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : Courrier.pdf, page 1 sur 3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mairie de Loupes
Véronique Lesvignes
19 route de créon
33370 LOUPES

Madame la Commissaire Enquêtrice

Loupes, le 9 mars 2026

Madame,

Je me permets de vous transmettre les éléments motivant la demande du Conseil Municipal de Loupes relative à la modification des OAP du bourg.

Situation actuelle
La mairie de Loupes est située en bordure de la route départementale RD671, axe particulièrement fréquenté, dont le trafic connaît une augmentation constante, notamment depuis l'ouverture du lycée de Créon.
Par ailleurs, la limitation de vitesse à 50 km/h y est très insuffisamment respectée, avec des excès constatés pouvant atteindre jusqu'à 150 km/h (source : gendarmerie de Créon).

Objectifs du Conseil Municipal
Le Conseil Municipal souhaite engager une véritable démarche de création de bourg, visant à ralentir la circulation et à sécuriser les usagers, en particulier ceux empruntant l'arrêt de bus situé devant la mairie. Cet arrêt dessert notamment les lignes scolaires (collège et lycée) ainsi que la ligne 470 Créon–Bordeaux.

Dans cette optique, la commune avait intégré, dans la Convention d'Aménagement de Bourg signée lors du précédent mandat avec le Département de la Gironde, plusieurs aménagements structurants :

- la création d'un sens giratoire à l'intersection de la route de l'Église ;
- la réalisation d'un plateau surélevé devant la mairie.

Ces deux aménagements ont fait l'objet d'un accord favorable du Département, et les conventions correspondantes ont été validées et signées.

Perspective dans le cadre de la révision du PLUi
Dans le cadre de la révision du PLUi, le Conseil Municipal a souhaité poursuivre cette dynamique de structuration du bourg, avec pour objectifs :

- la création de commerces de proximité ;
- l'élargissement de la zone à urbaniser afin d'accueillir de nouvelles familles ;
- la constitution d'une réserve foncière communale.

Dans ce contexte, la commune s'est rapprochée des deux propriétaires concernés. Ceux-ci s'étant déclarés vendeurs, un travail partenarial a pu être engagé afin d'élaborer des projets d'aménagement. Ces échanges ont abouti aux OAP actuellement inscrites au PLUi.

Il avait été convenu, côté mairie – **secteur OUEST**, de conserver la zone UE existante au PLUi et de débloquer les parcelles longeant la route départementale jusqu'à la route de l'Église afin d'y accueillir des commerces de proximité.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le propriétaire du foncier côté ouest, a exprimé le souhait de débloquer davantage de foncier et nous a présenté plusieurs aménageurs. L'un d'entre eux a proposé un **projet intergénérationnel** qui a séduit l'ensemble du Conseil Municipal.
Ce projet consistait en la création de logements T2 et T3 destinés à la location, pouvant accueillir de jeunes retraités, avec un bâtiment commun, ainsi que quelques logements réservés à de jeunes couples et à des familles monoparentales. Il répondait ainsi à un réel besoin identifié sur le territoire.

En parallèle, **côté EST, en face de la mairie**, il était envisagé :

- le déblocage d'une zone 1AUC afin d'ouvrir ce secteur à la construction et d'accueillir de nouvelles familles (une forte demande étant constatée, notamment depuis l'ouverture de la manufacture HERMÈS en septembre 2025) ;
- ainsi que le classement d'une zone UE en vue de constituer une réserve foncière communale destinée à de futurs équipements publics.

Jusqu'à ce stade, les travaux ont avancé conformément aux orientations définies.

Cependant, à la suite de la publication des documents sur le site de la Communauté de communes, nous avons été contactés par un promoteur nous indiquant avoir pris attache avec le propriétaire du foncier du secteur Ouest, lequel se déclarait disposé à contractualiser avec lui. Nous avons appris par la suite que ce propriétaire avait décliné l'offre de l'aménageur initial, pourtant porteur du projet intergénérationnel intégrant les commerces de proximité.

Au regard de ces éléments, le projet initial porté par la commune ne se trouve aujourd'hui plus respecté dans sa logique d'implantation et d'organisation. Cette situation compromet la cohérence de l'aménagement envisagé par la municipalité, dont l'objectif premier demeure la structuration du bourg autour d'un projet de centralité associant habitat intergénérationnel, commerces de proximité et services.

C'est pourquoi nous sollicitons le basculement de la zone UE, initialement prévue côté Est, vers le côté Ouest, à proximité de la mairie, ainsi que le remplacement de la zone UE située à l'Est par une zone1AUC.
Cette évolution permettrait de préserver la cohérence du projet communal en maintenant l'implantation du projet intergénérationnel et des commerces de proximité, éléments essentiels à la création d'un véritable cœur de bourg.

Cette modification ne remettrait pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. Elle consisterait en une simple inversion de zonage entre deux secteurs de surfaces comparables, permettant de concilier les objectifs du PLUi avec les besoins d'aménagement identifiés par la commune.

La répartition proposée serait la suivante :

• **Côté Est :** classement en zone **1AUC** des parcelles cadastrées section B, numéros 20 et 21 (en partie), correspondant à une surface d'environ **12 300 m²**, afin de permettre l'implantation du projet intergénérationnel et des commerces de proximité.

• **Côté Ouest :** classement en zone **UE** des parcelles cadastrées section C, numéros **136, 448, 138 et 351**, correspondant à une surface d'environ **10 535 m²**, afin de constituer une réserve foncière communale destinée à l'accueil de futurs équipements publics. Ce positionnement, **à côté de la mairie**, offrirait à la commune une capacité d'anticipation et de planification pour répondre aux besoins futurs de la population.

Ainsi, cette inversion de zonage permettrait à la fois de préserver la vocation initiale du projet communal et d'assurer une gestion cohérente du développement du bourg, dans le respect des orientations du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Vous trouverez en pièces jointes :
• le projet d'OAP modifié ;
• le projet intergénérationnel et de commerces redessiné sur le secteur Est.

Je tiens par ailleurs à rappeler que, lors de la précédente révision du PLUi en 2020, la commune de Loupes avait déjà consenti un effort significatif en acceptant le reclassement de plusieurs secteurs constructibles (zones NB et U du POS) en zone N, pour une superficie totale de 43 991 m², notamment aux lieux-dits Croix de Maubec (NB) et Mandavi (U) (cf. carte jointe). Cette évolution traduisait déjà la volonté de la commune de contribuer à une gestion raisonnée du foncier et à la maîtrise de l'étalement urbain.

Dans ce contexte, la présente demande s'inscrit pleinement dans une démarche d'aménagement équilibré et cohérent du territoire communal, conciliant développement local, maintien des services de proximité et préservation des équilibres fonciers.

Espérant que ma demande retiendra votre attention, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Véronique Lesvignes
Maire de Loupes

Ville : Loupes

Adresse email : mairie.loupes@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E196 - Stphane Bou

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 00:52:31

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :ENQUETE PUBLIQUE 2026

Contribution :

Monsieur, Madame,Etant en zone à bâtir, à Madirac section B 123, B 125 et B 126 et ce depuis de nombreuses années mais dans l'impossibilité de les vendre puisque bloquées, il serait bien que la CDC du Créonnais fasse en sorte que mes terrains puissent être achetés pour y mettre des habitations.D'autant que, les gens ont du mal à trouver des terrains à construire. Ce manque fait grimper les prix, ce qu'avait indiqué Mr Pagès maire de Madirac, lors d'un discours à la CDC pendant lequel il souhaitait, à juste titre, qu'il y est plus de parcelles disponibles pour de futurs acquéreurs. A propos de mes terrains, ce n'est certainement pas lui qui me contredira, vu l'échange que nous avons eu à ce sujet le 2 décembre 2024 lors d'un RDV avec lui.Ayant un vaste terrain de 3.30 Hectares, section AC 13, AC14 et AC 20 situées à Sadirac avec tous les VRD certes en zone agricole mais jouxtant la zone urbaine et très bien situé car à proximité du bourg de Lorient-Sadirac, il y a peu le maire de Sadirac, m'a demandé au détour de notre conversation, combien mon terrain faisait de superficie; j'ai supposé qu'il était intéressé par l'acquisition de celui-ci puisque devant respecter la loi SRU. Si la CDC modifiait la destination de ce terrain pour y mettre des logements sociaux, loyer modéré ou habitats participatifs, je m'engage à le céder à un prix défiant toute concurrence car moi-même j'ai connu le mal logement à cause du déficit d'habitations dans notre secteur.Cordialement.Stéphane BouéRésidence Les Terres Du BaronBâtiment H, Appartement 1312, Chemin du Biarnes33750 Saint Quentin De BaronMail: stephane.boue@yahoo.comPortable: 06 30 23 46 98

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : stephane.boue@yahoo.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

@197 - LESVIGNES Véronique

Organisme : MAIRIE DE LOUPES

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 01:01:14

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :OAP Secteur EST

Contribution :

Madame la Commissaire EnquêtriceEn lien avec la modification du zonage de l'OAP SECTEUR EST, vous trouverez ci joint le courrier portant sur les ajustements d'aménagement.Vous en souhaitant bonne réception.Bien cordialement,Véronique LesvignesMaire de Loupes

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Courrier.pdf, page 1 sur 4

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mairie de Loupes
Véronique Lesvignes
19 route de créon
33370 LOUPES

Madame la Commissaire Enquêtrice

Loupes, le 9 mars 2026

Madame,

Suite à ma demande de modification du zonage relative aux OAP du bourg de la commune de Loupes, il apparaît de ce fait nécessaire d'apporter plusieurs ajustements à l'OAP du secteur Bourg Est, afin d'assurer une meilleure cohérence entre les règles d'aménagement, le contexte urbain existant et les objectifs de développement du bourg.

Ces ajustements portent notamment sur les thématiques suivantes :

Forme urbaine :
La règle actuelle prévoit que :
« Dans une bande de 25 mètres depuis les voies et emprises publiques, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit .... ; et les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives.... »

Toutefois, dans un objectif de densification en bordure de la RD, nous souhaitons faire évoluer cette disposition afin de permettre une implantation plus adaptée aux enjeux urbains du secteur. il apparaît pertinent de favoriser une implantation bâtie plus qualitative et plus dense le long de cet axe. **Aussi nous souhaitons autoriser les constructions mitoyennes par le garage et d'une hauteur maximale fixée à 3 mètres à l'égout du toit.**

Protection / valorisation paysagère :
Le document prévoit actuellement :
« La création d'une bande paysagère le long de la RD671, traitée sous la forme d'une haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (port libre), sur une profondeur de 20 mètres. »

Dans le contexte du site, situé en agglomération et au contact direct du tissu urbain, l'instauration d'un retrait de 20 mètres ne paraît pas justifiée au regard des objectifs d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Par ailleurs, ce lotissement ayant vocation à devenir communal à long terme, la gestion et l'entretien d'une telle bande paysagère représenteraient un coût de fonctionnement significatif pour la collectivité, sans réelle plus-value urbaine.

Une approche paysagère plus adaptée pourrait être privilégiée, permettant :

- d'assurer l'intégration paysagère du projet,
- tout en limitant les contraintes d'entretien pour la commune,
- et en optimisant la constructibilité du secteur.

Nous proposons la création d'une bande paysagère d'une profondeur comprise entre 5 et 7 mètres.

Aussi, afin de permettre la réalisation du pôle de commerces et de services ainsi que du projet intergénérationnel, il convient de créer une nouvelle OAP sur une partie des parcelles 20 et 21, intitulée « **Secteur Bourg Centre** »

Présentation du site :
L'objectif est de promouvoir une mixité des fonctions urbaines, en associant dans l'aménagement une offre commerciale et de services (notamment commerces de proximité, restauration, sport et loisirs). Ces équipements pourront bénéficier aux résidents du secteur mais également aux employés de la Manufacture HERMES, dont l'effectif est estimé à 250 emplois à terme.

Le projet vise également à favoriser une diversité des formes urbaines, pouvant associer habitat individuel et, le cas échéant, habitat intergénérationnel.

Principe d'aménagement :
La vocation principale du secteur est une mixité d'usages, permettant d'articuler logements, commerces et services dans une logique de centralité de bourg.

Forme urbaine :

- Le programme de logements devra respecter une densité minimale de 12 logements par hectare sur l'ensemble du secteur, afin d'optimiser l'utilisation du foncier et de s'inscrire dans les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.
- Les constructions à usage de commerces et de services devront être implantés le long de la RD.
- Les constructions pourront être implantées en limite séparative, afin de favoriser une organisation urbaine cohérente et une meilleure structuration des espaces bâtis.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- La hauteur maximale des constructions à usage de commerces et de services est fixée à 12 mètres, permettant l'accueil d'activités économiques structurantes pour le développement du bourg.

Ces évolutions visent à permettre la réalisation d'un projet cohérent avec les enjeux de développement de la commune, conciliant densité maîtrisée, mixité fonctionnelle et qualité urbaine.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à ces propositions et reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Véronique Lesvignes
Maire de Loupes

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Loupes

Adresse email : mairie.loupes@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@198 - MORERE Anne-Sophie

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 08:03:37

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de changement de destination sur une parcelle

Contribution :

Je souhaite que la parcelle AB09 puisse changer de classification afin de pouvoir transformer le garage, qui est situé actuellement sur cette parcelle, en habitation, et ce sans aucune artificialisation de sol supplémentaire.En effet, à ce jour, le garage qui est situé dans la bâtisse sur la parcelle AB09 (commune de La Sauve), ne peut pas être exploité en habitable car la parcelle est classée en zone agricole.Ce changement me permettrait de faire avancer mon projet d'installation agricole sur les parcelles alentours (7, 8, 11, 13, 14, 16) dans les années à venir.Je me tiens bien sur à votre disposition pour toute information complémentaire qui serait utile.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : La Sauve

Adresse email : annesophie.morere@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@199 - HAZERA Aurélie

Organisme : SARL RIGO HAZERA

Anonymat : non

Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 11:06:12

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Dépôt d'une observation complémentaire â?" révision du PLUI â?" Parcelles cadastrées AB n°1265 et AB n°1267

Contribution :

Madame la Présidente de la Commission d’enquête,Dans le cadre de l’enquête publique relative à la révision du PLUI, nous souhaitons porter à votre connaissance une observation complémentaire concernant les parcelles cadastrées section AB n°1265 et AB n°1267.Ces parcelles sont actuellement classées en zone verte non constructible. Toutefois, elles comportent une maison d’habitation édifiée depuis plus de 70 ans, accompagnée d’un petit jardin.Historiquement, cet ensemble immobilier constituait une seule unité foncière avec la parcelle cadastrée section AB n°1266 (anciennement AB n°0536). La division cadastrale est intervenue ultérieurement, mais le classement en zone verte semble avoir été appliqué de manière globale à l’ensemble, sans tenir compte de l’occupation réelle des lieux.Comme en attestent les photographies jointes, ces parcelles sont aujourd’hui occupées par une habitation, un jardin d’environ 90 m² ainsi qu’une allée gravillonnée, ce qui ne correspond pas, en pratique, aux caractéristiques habituellement associées à une zone naturelle ou à un espace contribuant à une continuité écologique.Dans ce contexte, nous souhaiterions connaître les éléments ayant conduit à ce classement, notamment au regard des dispositions de l’article L151-23 du Code de l’urbanisme relatives à la protection des continuités écologiques.Par ailleurs, compte tenu de leur proximité immédiate avec la parcelle cadastrée section AB n°1266, pour laquelle une observation a déjà été déposée, il nous semblerait cohérent que ces parcelles puissent être examinées selon les mêmes critères.Nous vous remercions par avance de l’attention que vous porterez à cette observation complémentaire.Nous vous prions d’agréer, Madame la Présidente de la Commission d’enquête, l’expression de nos salutations respectueuses et distinguées.SARL RIGO HAZERA

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Adresse : 57 Boulevard Victor Hugo

Ville : Créon

Adresse email : sarlrigohazera@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@200 - Brothier Recrosio sylvie

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 12:34:48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Eléments complémentaires à notre précédente contribution

Contribution :

Bonjour, Vous trouverez ci joint la cartographie des zones humides sur le PLUi opposable et sur le PLUi en projet comme demandé par mail. Bien cordialementSylvie Brothier Recrosio

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 20260310_085106.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Document : 20260310_085122.pdf, page 1 sur 1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registres papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU BOURG DE MADIRAC – *secteur Carpe Sud*

PRINCIPES GENERAUX

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe dans le prolongement du bourg, entre la zone urbaine du Carpe et de la zone urbaine de Peillot, le long de la route de Haux (RD 121E6).

Ce secteur est l'occasion de terminer l'urbanisation de ce secteur en continuité avec les secteurs du Carpe (le bourg administratif) et de Peillot, à proximité immédiate du pôle petite enfance de la Communauté de Communes, de la mairie de Madirac, des espaces publics et des équipements publics.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est composé de divers milieux : prairies mésophiles, prairie humide, boisement mésophile de feuillus, rejets de vignes, bosquet exotique de feuillus, ronciers...

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence d'**un mammifère ubiquiste bénéficiant d'une protection intégrale** : le Hérisson d'Europe. - Présence de **deux passereaux protégés et vulnérables** (Chardonneret élégant et Cisticole des joncs), et **d'un passereau protégé et quasi-menacé** (Tarier pâtre), nicheurs sur le site. - Présence d'**un lézard bénéficiant d'une protection intégrale**, bien que relativement commun : le Lézard des murailles.
Flore/habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée). **Deux plantes exotiques envahissantes avérées** recensées : Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*) et Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC). Toutefois, les chênaies pédonculées présentent un **intérêt modéré de préservation**.
Zone Humide	- Présence d'**un habitat strictement caractéristique de zone humide (intérêt fort de préservation)** selon le critère botanique : les « prairies humides à joncs ». - **Trois patchs caractéristiques de zone humide** selon le critère pédologique sur ce site (contexte globalement humide)

PROGRAMME

- **SUPERFICIE : 2,2 hectares**
- **HABITAT**
  - La vocation principale du secteur est résidentielle.
  - La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUb de Carpe Sud doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

- respecter une densité moyenne minimale de 12 logements par hectare sur l'ensemble du secteur (soit 26 logements au minimum)
- porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- ne pas compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
- respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés

- **EQUIPEMENTS PUBLICS**
  - La sécurisation du carrefour entre les emprises publiques à créer desservant le site et la route de Gestas apparait nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
  - La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
  - La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
  - L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
  - Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site... *(cf OAP thématique sur l'eau)*.

Ville : Madirac

Adresse email : famille.recrosio@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C201 - MONCEYRON Yvette

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 15:13:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Mme. MONCEYRON Yvette
11, rue Pierre Lerein
33 270 FLOIRAC

Floirac, le 1er mars 2026

Monsieur le Maire
Mairie de Sadirac
25, route de Créon,
33 670 SADIRAC

COURRIER ARRIVE LE
09 MARS 2026
MAIRIE DE SADIRAC

Objet : Révision du PLUi / demande de changement de destination de ma propriété Parcelle n°761, chemin de Carreyre à Sadirac
PJ : illustrations

Monsieur le Maire,

Je sollicite de votre bienveillance le changement de destination de la parcelle cadastré A0 n°761 (superficie de 2062 m²), sise chemin de Carreyre à Sadirac.

Je suis en effet devenu propriétaire en 1976 de l'ensemble des parcelles n°14, 761 et 762, et d'une maison d'habitation sur la première d'entre elles. Nous avons obtenu avec mon mari, en 1978, un permis de construire pour la construction d'un hangar, les équipements de réseaux ayant été réalisés par nos soins (Nous avions d'ailleurs réglé la taxe locale d'équipement). La construction des fondations, du radier général en béton armé et des murs porteurs (hauteur 2 m), a été réalisée sur la parcelle n°761 . Ce hangar était conçu pour être une dépendance de l'habitation principale sise sur la parcelle n°14. Les problèmes de santé de mon mari, puis sa disparition, ont entraîné la vente de la parcelle bâtie n°14 et de la parcelle n°762. Et la construction sur la parcelle n°761 n'a pas pu être menée jusqu'à son terme.

N'ayant pas la capacité ni d'occuper ni d'exploiter ce terrain, j'ai envisagé de lui donner une nouvelle vocation. Vous aviez bien voulu nous recevoir en septembre 2022, pour exposer notre projet, et faire valoir notre demande de changement de destination de cette parcelle n°761. Vous nous aviez dirigés vers vos services avec lesquels nous nous étions entretenus le 2 décembre 2022, de manière très positive.

Nous nous sommes également rapprochés en 2023 puis en 2025 du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Cœur Entre-Deux-Mers, afin d'explorer les opportunités existantes. Cette initiative s'inscrivait à la fois dans l'optique de rechercher un porteur de projet ou dans la perspective d'un projet plus personnel et familial de réalisation de chambres d'hôte sur place.
Cette démarche nous a conforté dans l'idée de porter un projet personnel et familial, ce projet coïncidant avec le départ à la retraite de mon fils aîné et son projet d'installation sur Sadirac.

Notre projet a pour objectif de proposer un hébergement à taille humaine et intégrant plusieurs chambres d'hôtes, pour un tourisme doux respectueux du cadre agricole, avec possibilité de location de vélos pour profiter de la piste « Roger Lapébie » situé à proximité (Piron). Il s'agit de favoriser les rencontres et la découverte du territoire de l'Entre-deux-Mers. Pensé comme un espace ouvert et convivial, ce lieu permettra de valoriser les richesses locales tout en s'inscrivant dans une démarche de construction durable, attentive à l'intégration paysagère et à la qualité environnementale du bâtiment. Ce projet s'adosse au début de construction existante afin de créer un lieu de vie accueillant et ce sans artificialisation supplémentaire des sols. Ce projet permettrait de compléter l'offre de la commune en la matière au bénéfice du traitement paysager de la zone. Je joins les premières esquisses d'architecte valorisant la configuration topographique et l'insertion.

Aussi, je sollicite un classement de ma parcelle n°A0/761 en secteur At, afin de lui redonner une vocation au travers de la réalisation de ce projet de chambres d'hôtes. Cela constitue un développement raisonné,

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

en cohérence avec les objectifs du PLUi en matière de maîtrise de l'urbanisation, de qualité paysagère et de transition environnementale.

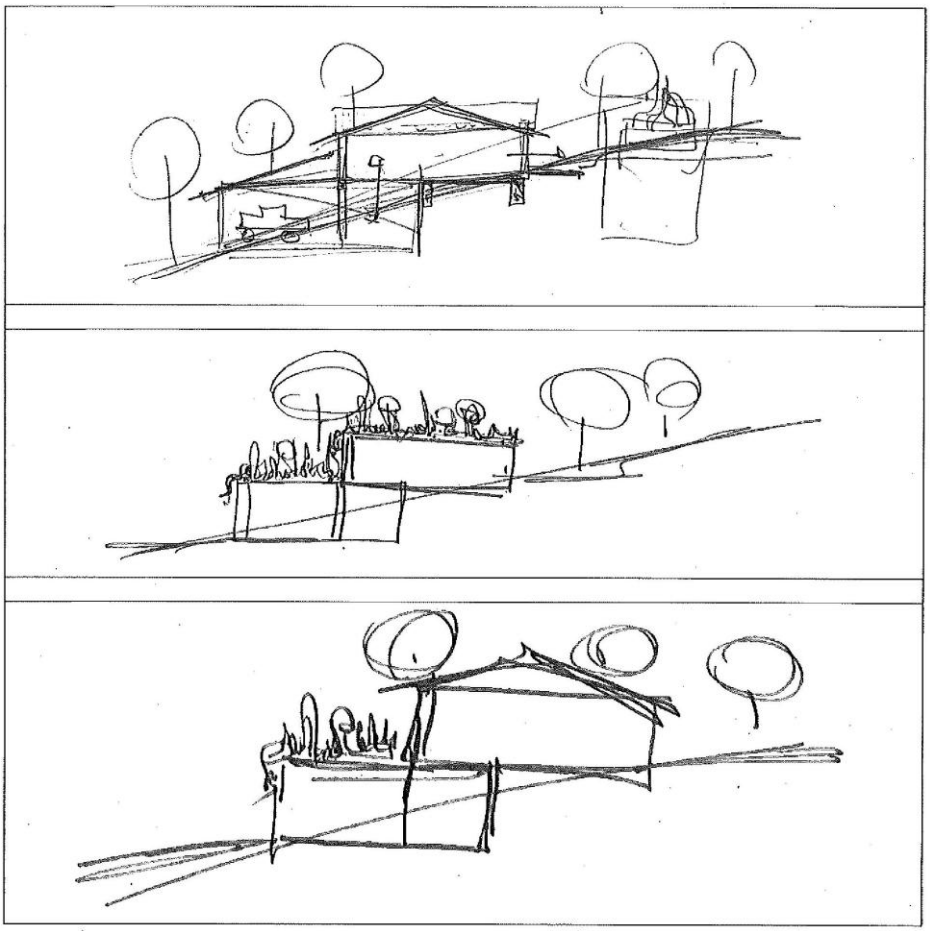
Mes problèmes de santé ne m'ont pas permis de revenir vers vous plus tôt. Je précise donc notre projet personnel et familial à l'occasion de l'enquête publique en cours sur la révision du PLUi. Je saisis en parallèle la commission d'enquête et le président de la Communauté de Communes du Créonnais.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Yvette MONCEYRON

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Esquisse de projets d'implantation valorisant la configuration topographique



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C202 - BOUE Alain

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 15:17:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU – demande de prise en compte d'un changement de destination

Je soussigné Alain BOUE , souhaite déposer une observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Créon

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée section B n°25 pour une contenance cadastrale de 235 m² , située le bourg 33670 MADIRAC sur lequel un bâtiment fut anciennement utilisé comme chai viticole.

Ce bâtiment n'est plus exploité pour une activité viticole depuis plus de vingt ans et se trouve aujourd'hui dans un état de dégradation avancé. Sans projet de réhabilitation, il est susceptible de continuer à se détériorer.

La possibilité d'un changement de destination permettrait la réhabilitation de ce bâti existant, contribuant ainsi à préserver et à mettre en valeur le patrimoine ancien de la commune.

Un projet de réhabilitation prévoyant la création de **trois logements** a d'ores et déjà été présenté à Monsieur **Bernard PAGES, Maire de la commune**, qui a exprimé un avis favorable à ce principe de projet. Une synthèse de ce projet est présentée en **annexe** à la présente observation.

Ce projet présente plusieurs avantages :

- il ne génère aucune consommation de nouveau foncier puisque le bâti existe déjà ;
- il permet de préserver et valoriser un bâtiment ancien participant à l'identité patrimoniale du territoire ;
- il est situé dans un secteur déjà urbanisé ;
- l'activité viticole étant arrêtée depuis plus de vingt ans, le projet ne compromet pas l'activité agricole du secteur ;
- il permettrait la création de logements supplémentaires, contribuant à répondre aux besoins en logements de la commune.

Dans ce contexte, il serait pertinent que le règlement du PLU permette le changement de destination de ce bâtiment existant, afin de favoriser sa réhabilitation, la préservation du patrimoine bâti et la limitation de l'artificialisation de nouveaux sols.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération cette observation dans le cadre de l'enquête publique.

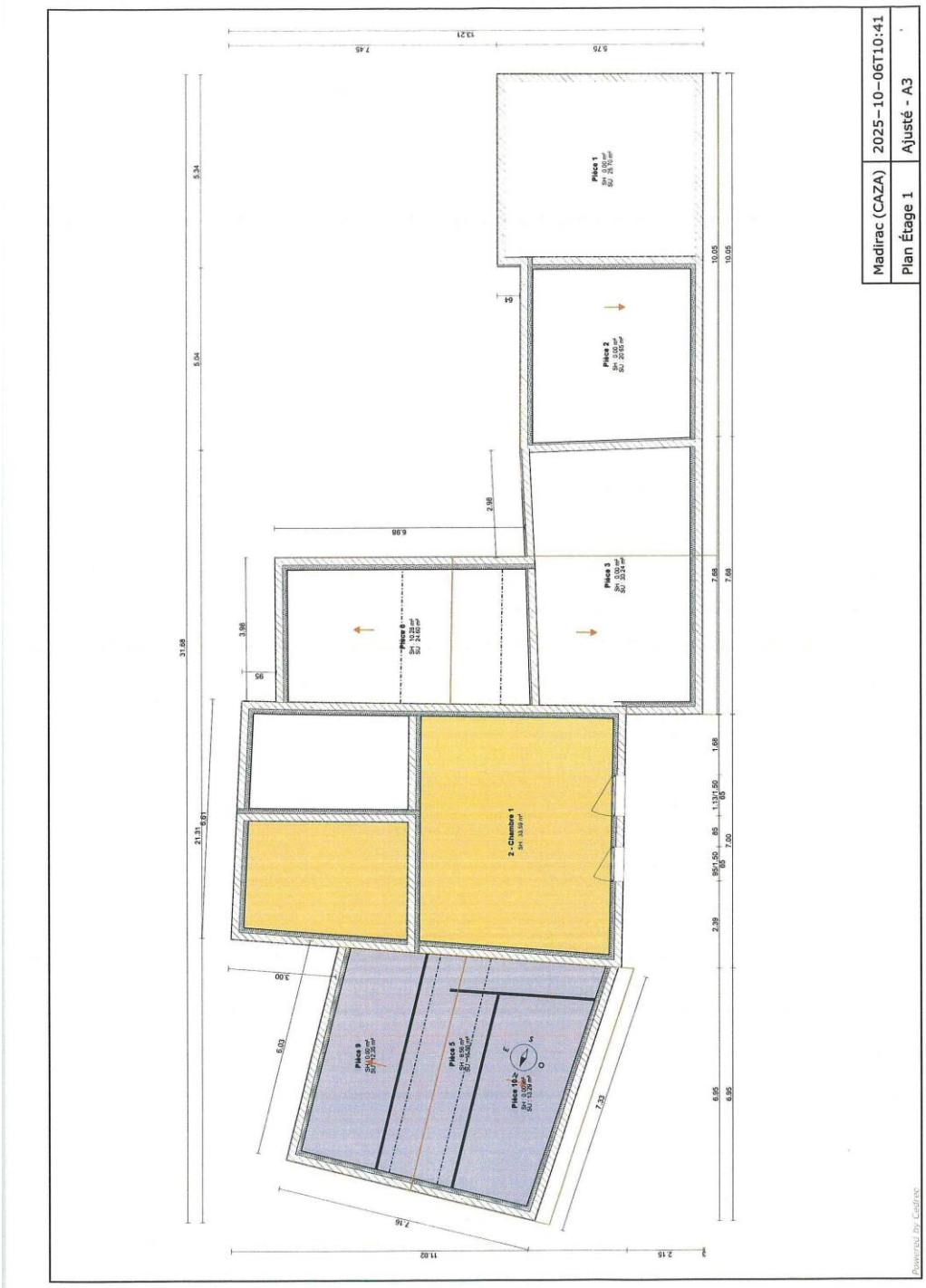
COURRIER ARRIVÉ
0 9 MARS 2026
MAIRIE DE CREON 33670

Fait à MADIRAC le 09/03/2026

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@203 - MISIURNY Val

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 14:41:58

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observation â?" Demande d'ajustement ciblé du zonage Parcelles cadastrées AC 83 et AC 84

Contribution :

Madame, Monsieur, Nous vous prions de trouver ci-joint notre contribution à l'enquête publique, sur le projet de révision N°1 du PLUi de la CDC du Créonnais.Vous remerciant par avance de l'étude de notre requête.Bien à vous

Pièce(s) jointes(s) :

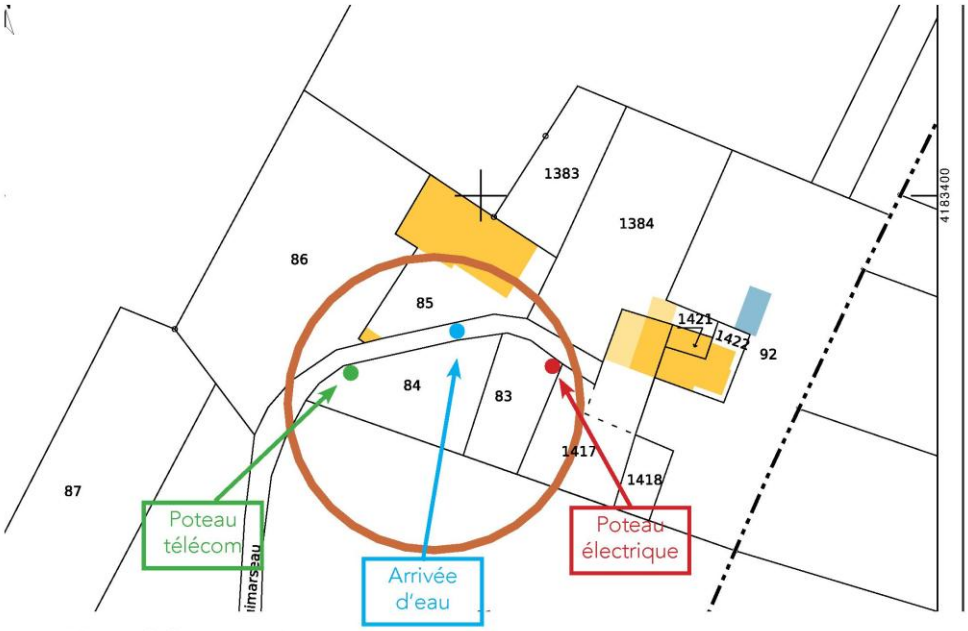
Document : ANNEXE LECTURE MORPHOLOGIQUE.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

LECTURE MORPHOLOGIQUE DU HAMEAU PUIMARSEAU

Parcelles AC83 - AC84 = 809m² cumulé

Plan de situation hameau Puimarseau



Vue aérienne du hameau Puimarseau

Document : ANNEXE LECTURE MORPHOLOGIQUE.pdf, page 2 sur 2

Export généré le 20/03/2026 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, du registre papier, par courrier, par email entre le 09/02/2026 et le 10/03/2026

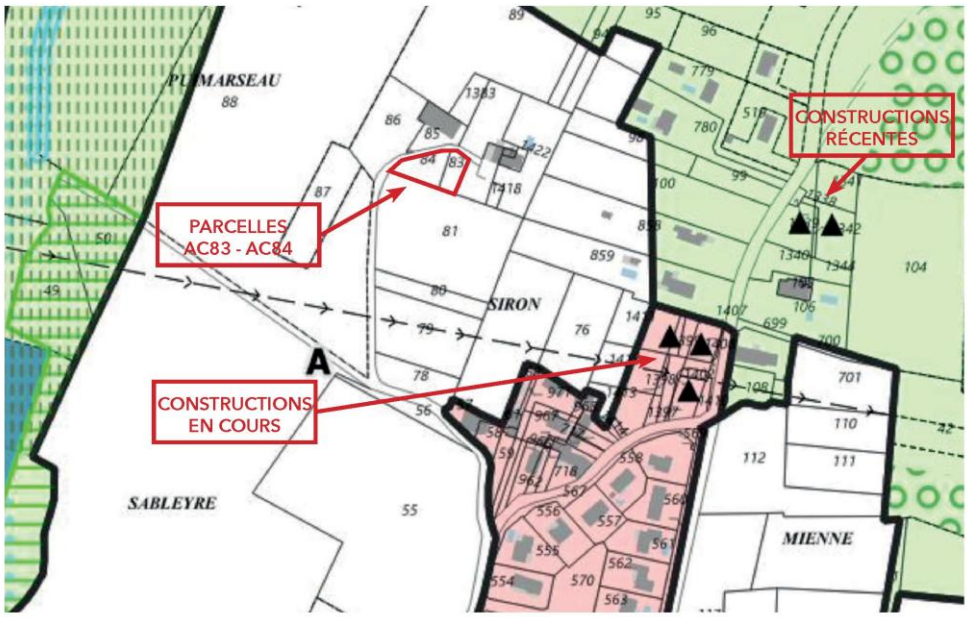
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

LECTURE MORPHOLOGIQUE DU HAMEAU PUIMARSEAU

Parcelles AC83 - AC84 = 809m² cumulé

Plan de situation Puimarseau - Siron - Camarsac

Zonage Puimarseau - Siron - Camarsac



Document : Contribution Enquête publique - Révision PLUi CDC Créonnais - Parcelles AC83-AC84.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Valériane Misiurny
Flavien Belson
Chemin de Puimarseau
33670 Sadirac
Propriétaires parcelles : **AC83 – AC84** – AC85 – AC86 – AC89 – AC1383

À l'attention de Madame Françoise Bazalguette - Moirot
Enquête publique – Révision n°1 du PLUi
Communauté de Communes du Créonnais

À Sadirac, Le 10 Mars 2026

Objet : Observation – Demande d'ajustement ciblé du zonage
Parcelles cadastrées AC 83 et AC 84 – Chemin de Puimarseau – 33670 Sadirac

Madame Françoise Bazalguette - Moirot,

Propriétaires des parcelles cadastrées **AC 83 et AC 84**, situées **Chemin de Puimarseau à Sadirac (33670)**, d'une superficie totale de **809 m²**, nous souhaitons formuler une observation dans le cadre de la présente enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricole dans le projet de PLUi arrêté.

Elles se situent toutefois au sein d'un hameau ancien constitué, composé de plusieurs habitations en pierre bordelaise implantées de part et d'autre du chemin communal. Ce secteur présente aujourd'hui les caractéristiques d'un tissu bâti rural structuré, organisé autour de la voie existante et desservi par les réseaux publics (eau potable, électricité et télécommunications), présents en limite de propriété.

La configuration du site révèle ainsi un ensemble bâti existant, inséré dans un environnement déjà habité, dans lequel plusieurs parcelles voisines sont construites, certaines ayant fait l'objet de réalisations récentes.

Compte tenu de sa surface limitée (809 m²) et de son insertion directe dans ce tissu bâti, l'unité foncière concernée ne constitue pas un espace agricole fonctionnel susceptible d'accueillir ou de contribuer à une exploitation agricole viable.

Dans ce contexte, le maintien de cette parcelle en zone agricole stricte apparaît en décalage avec la réalité morphologique et fonctionnelle du secteur. Une interdiction totale de toute évolution constructive pourrait ainsi apparaître comme une mesure particulièrement restrictive au regard de la configuration du site et de son insertion dans un tissu bâti existant.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Notre démarche ne vise nullement à ouvrir un nouveau secteur d'urbanisation ni à étendre l'enveloppe urbaine existante. Elle porte uniquement sur l'examen d'un ajustement ponctuel du zonage, permettant de prendre en compte la situation spécifique de ce hameau ancien.

Une telle évolution permettrait notamment :

- De reconnaître la réalité d'un tissu bâti existant structuré autour du chemin communal ;
- D'assurer une gestion cohérente de ce hameau, sans ouverture d'un nouveau front d'urbanisation sur les espaces agricoles environnants ;
- De privilégier une évolution mesurée et intégrée dans le paysage rural, respectueuse de la morphologie du site et du bâti ancien existant.

Par ailleurs, la dynamique économique du territoire, notamment avec l'implantation prochaine de l'atelier Hermès à Loupes, est susceptible de générer de nouveaux besoins en matière d'habitat à l'échelle locale. Dans ce contexte, l'évolution ponctuelle et encadrée de certains hameaux existants peut constituer une réponse équilibrée, permettant d'accompagner ces dynamiques tout en préservant les paysages ruraux et en évitant l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation sur les espaces agricoles.

Dans l'hypothèse où la collectivité jugerait qu'une évolution du zonage est envisageable, celle-ci pourrait prendre la forme la plus adaptée à l'économie générale du document d'urbanisme, par exemple :

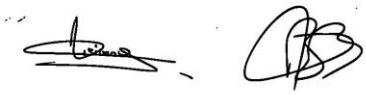
- Un ajustement graphique ciblé du zonage,
- Ou la reconnaissance d'un secteur bâti existant au sein de la zone agricole, permettant une gestion mesurée de ce hameau.

Tout projet éventuel serait conçu dans le respect de la topographie naturelle du terrain, avec une implantation sobre, une intégration visuelle attentive au paysage environnant et au bâti ancien existant, et sans création de nouvelle voirie ni extension de réseaux.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente observation et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

Valériane Misiurny
Flavien Belson



Ville : Sadirac

Adresse email : valeriane.misiurny@outlook.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E204 - Hlne MORIN

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:01:31

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :Révision PLUi Créonnais - rétablissement zonage unité foncière

Contribution :

Madame la Présidente de la commission d'enquête,Je vous prie de trouver un courrier de demande de modification de zonage dans le cadre d'une unité foncière, ainsi que les quatre pièces visées.Vous remerciant de l'attention portée à notre dossier.Cordialement,Hélène MORIN

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Courrier demande PLUi.pdf, page 1 sur 7

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Hélène et Nicolas MORIN
17 Chemin de la Porterie
33670 SADIRAC
06 16 90 20 08
heleneb.morin@gmail.com

Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT
Présidente de la Commission d'enquête - PLUi
Communauté de communes du Créonnais
39 Boulevard Victor Hugo
33670 CREON

Sadirac, le 10 mars 2026

Objet : Demande de modification du zonage du PLUi – Unité foncière partagée entre zones UD et N

Madame la Présidente,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Créonnais, nous souhaitons formuler une observation concernant le zonage appliqué à notre unité foncière située à Sadirac.

(**Pièce n°1** : extrait géoportail démontrant les zonages)

Notre propriété, cadastrées AM 413 et 415, est constituée de deux parcelles contiguës acquises en mars et novembre 2013, formant une unité foncière cohérente, mais actuellement classées dans deux zones distinctes :

- la parcelle AM413 en zone **UD** (secteur urbanisé),
- la parcelle AM415 en zone **N** (zone naturelle).

(**Pièce n°2** : extrait du plan cadastral annexé à l'acte d'achat du 29 novembre 2013)

Cependant, lors de notre acquisition, la parcelle AM 415 présentait un potentiel de développement résidentiel confirmé par les certificats établis par la commune. Elle était classée en effet pour partie en zone UD et pour partie en zone N.

(**Pièce n°3** : certificat d'urbanisme du 30 octobre 2013)
(**Pièce n°4** : certificat administratif du 14 octobre 2013)

Cette différence de zonage entraîne une incohérence dans la gestion de la propriété, notamment en matière d'usages et de possibilités d'aménagement. Les deux parcelles forment en effet une unité foncière d'un seul tenant, et l'ensemble présente un caractère homogène sur les plans topographique, environnemental et fonctionnel, sans rupture physique ni écologique manifeste justifiant une distinction aussi nette.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

En effet, aucune clôture n'a été édifiée mais si nous souhaitons conserver la partie sous-bois dans laquelle nos voisins font paître leurs animaux pour notre plus grand plaisir, nous avons également pour projet d'édifier un bâtiment aux fins de garage.

Or, la différence de zonage entre les parcelles ne paraît pas justifiée au regard :

- des critères fixés à l'**article R.151-18 du Code de l'urbanisme**, qui précise que le classement en zone urbaine (U) s'applique aux secteurs déjà urbanisés ou équipés, et
- de l'**article R.151-20**, qui réserve le classement en zone naturelle (N) aux secteurs à protéger en raison de la qualité de leurs milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt écologique ou agricole.

Dans le cas présent, la parcelle classée en zone N :

- ne présente **pas de caractère naturel particulier**,
- **a été incluse dans un EBC postérieurement à notre acquisition**
- et est **directement attenante à des parcelles bâties en zone UD**, déjà desservies par les réseaux publics

Aussi, nous sollicitons que la totalité de l'unité foncière soit classée en **zone UD**, afin d'assurer la cohérence du zonage selon le principe de cohérence spatiale du PLUi tel que rappelé à l'article L151-8 du Code de l'urbanisme, avec l'état actuel du terrain et son insertion dans le tissu bâti environnant.

Nous restons bien entendu à disposition pour tout complément d'information ou visite de terrain qui pourrait éclairer l'examen de notre demande.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

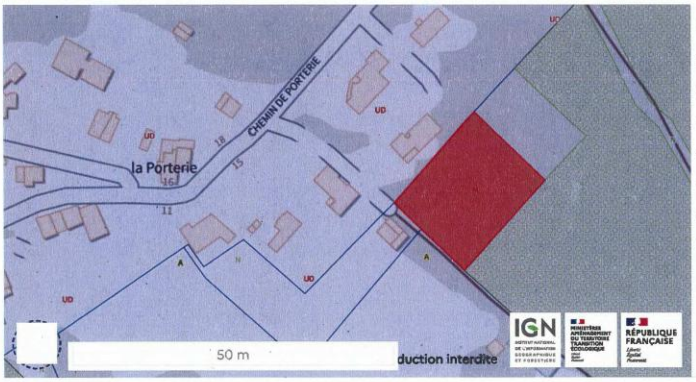
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Pièce n°1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Références cadastrales

Département : 33
Commune : Sadirac
Code Insee : 33363
Section : AM
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0415
Contenance : 2001 m²

Légende

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- ☐ Parcelle classée A
  Agricole
- ☐ Parcelle classée N
  Naturelle et forestière
- ☐ Parcelle classée UD
  Urbanisé

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

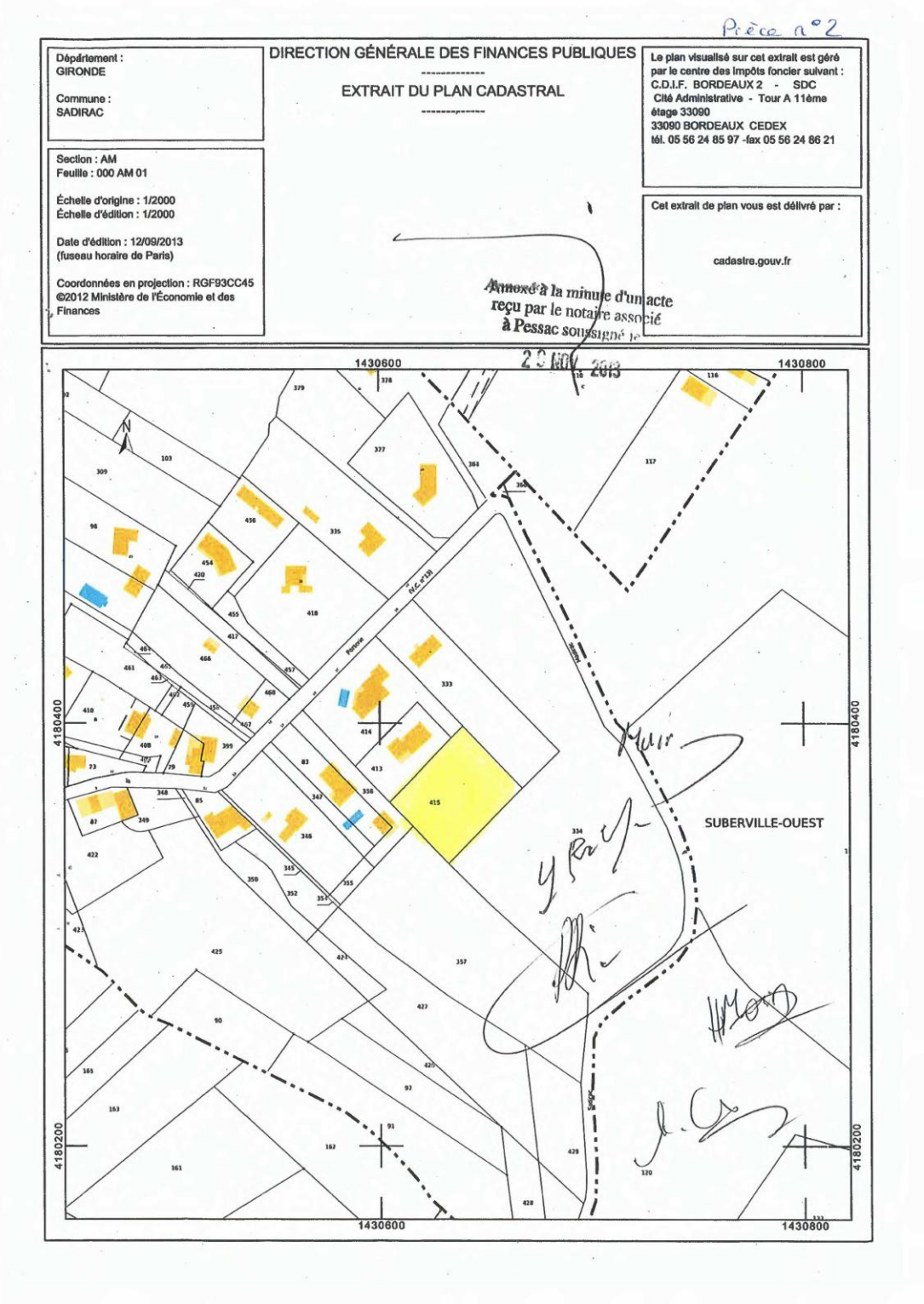
Traitement environnemental et paysager

- Prescription de type inconnu

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DE LAIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : Courrier demande PLUi.pdf, page 5 sur 7

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Pièce n°3

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CUa 033 363 13 X0062

Commune de Sadirac

date de dépôt : **20 septembre 2013**
demandeur : **Maître VINCENS DE TAPOL Luc Ambroise**
pour : **Cts RICHE/MORIN**
adresse terrain : **17 CHEM DE LA PORTERIE, à Sadirac (33670)**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire associé à Pessac soussigné le:
20 NOV. 2013

Le maire de Sadirac,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 17 CHEM DE LA PORTERIE 33670 Sadirac (cadastré AM-415), présentée le 20 septembre 2013 par Maître VINCENS DE TAPOL Luc Ambroise demeurant 74 AV PASTEUR, Pessac (33600), et enregistrée par la mairie de Sadirac sous le numéro CUa 033 363 13 X0062 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 14/12/2006, modifié le 12/07/2012 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé .
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- **art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.**

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- **zone NATURELLE N**
- **zone URBAINE UD Cos 0.15**
- **Zone archéologique N° 3**

Maire

1/2

Document : Courrier demande PLUi.pdf, page 6 sur 7

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3%
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 4

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Fait, le 30 OCT. 2013

Le maire,

Pour le Maire empêché,
Le 1er Adjoint,
Alain STIVAL

MAIRIE DE SADIRAC (Gironde)

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

CUa 033 363 13 X0062 2/2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

P. 624

le 14 octobre 2013

MAIRIE DE SADIRAC

Certificat administratif

réf : 2013-069

Annexé à la minute de l'acte reçu par le notaire associé à Pessac soussigné le : 23 NOV. 2013

L'immeuble situé à SADIRAC,
cadastré section **AM 415**
appartenant à **Consorts RICHE**
Desservi par la voie **chemin de la Porterie**
Et portant le n° ***pas de n° attribué***

☒ Est situé en partie en zone UD (env. 1/3 de la parcelle) et en partie en zone N (env. 2/3 de la parcelle) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/12/2006.
- Existence d'un **droit de préemption urbain** simple, au bénéfice de la **commune** (DCM du 14/12/06).
- Absence de délibération au titre de l'art. L214-1 du code de l'urbanisme.
- Taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles après 2006 (DCM du 11/02/08) : *Immeuble **constructible depuis plus de dix-huit ans**, non concerné.*
- **Coefficient d'Occupation des Sols : 0.15** *(à calculer uniquement sur la partie en zone UD)* Plafond Légal de Densité : néant

☐ Est situé dans un lotissement
☐ Est situé dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique :
☐ Est concerné par l'emplacement réservé n° au bénéfice de
☒ Est situé dans le périmètre de l'emplacement archéologique n° **3** défini par l'arrêté préfectoral **AZ.07.33.14** du 3/01/2008.

☒ N'est grevé d'aucune servitude de voirie.

☒ N'est concerné par aucune décision administrative d'insalubrité, d'injonction de travaux, d'interdiction d'habiter ou de péril.

☐ Est situé en zone AOC

☒ N'est pas situé en :
espaces naturel et sensible,
zone d'aménagement différé,
zone d'aménagement concerté,
périmètre de remembrement,
périmètre de plan de prévention des risques naturels ou technologique, zone de rénovation urbaine,
périmètre de résorption de l'habitat insalubre,
secteur sauvegardé,
zone de contamination par les termites et autres insectes xylophages
zone à risque d'exposition au plomb
zone de carrières souterraines ou à ciel ouvert

☐ Est desservi par le réseau d'assainissement collectif

☐ A été contrôlé au titre de l'assainissement non collectif par Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement Non Collectif de Bonnetan le.
Diagnostic :

Certificat délivré pour valoir ce que de droit.
Pour le Maire empêché,
Le 1er adjoint,
Alain STIVAL

MAIRIE DE SADIRAC (Gironde)

Mairie de SADIRAC 33670 SADIRAC – Tél. 05.56.30.62.29 – Fax. 05.56.30.50.88 – e-mail : infomairie@sadirac.com – site : www.mairie-sadirac.fr
Siret : 213 303 639 00016 – APE : 8411Z

Adresse email : heleneb.morin@gmail.com (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Envoi CE : Non

@205 - MOLINER Janick

Organisme : Mairie de Saint-Genès-de-Lombaud

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:13:33

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Incompatibilité entre le zonage UD et la loi ZAN, incompatibilité zones Nce et A avec les activités dédiées

Contribution :

La loi ZAN conduit à une augmentation de la densité des aménagements afin de limiter au maximum la consommation d'ENAF.Ce qui conduit à une moyenne des surfaces constructibles inférieures à 600m² voir moins de 500 m².La zone UD interdit les constructions de plusieurs niveaux, seuls les constructions de plein pied sont acceptées.Hors, sur un terrain de 500-600m², après avoir appliqué les reculs de 4m et 8m, l'espace restant à aménager est inférieur à 120m².Il sera donc impossible de construire une maison individuelle standard de 90m² habitable avec garage et/ou terrasse.Par ailleurs, le réglement interdit la construction d'annexe avec une hauteur supérieure à 3m. Pour rappel, la zone UD est destinée aux habitats diffus, dès lors, dans le contexte rural de la plupart des communes, il devient impossible de créer un garage pour un tracteur qui sert à l'entretien des terrains/bois ou même pour un camping-car.Les zones constructibles de la commune de Saint-Genès-de-Lombaud sont en majorité classées en zone UD. Hors les habitations sur plusieurs niveaux représentent environ la moitié de ces dernières. Le zonage approprié au contexte actuel se rapproche plutôt de la zone UC.Concernant la zone Nce dédiée aux centres équestres ainsi que les zones A (excepté Ap), le réglement interdit toute construction d'une surface supérieure à 500m². Cette prescription nuit aux activités des agriculteurs. Il convient de remettre en question ces prescriptions.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Saint-Genès-de-Lombaud

Adresse email : j.moliner@saint-genes-de-lombaud.fr (Non validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

@206 - LALANNE-CLAUX Manon

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:21:18

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Soutien du reclassement de la totalité de la parcelle AR310 (La Sauve) en zone UB

Contribution :

Madame, Monsieur,Propriétaires depuis 2022 de la parcelle AR310 (anciennement AR261) sur la commune de La Sauve, nous souhaitons y construire notre résidence principale afin de nous installer durablement sur le territoire, où nous exerçons déjà une activité commerciale à Créon.La configuration actuelle du zonage rendait ce projet difficile à réaliser : lors de l'adoption du PLUi en 2020, une incohérence réglementaire — concernant notamment la règle de recul de 10 mètres entre zone urbaine et zone agricole — empêchait une implantation cohérente sur la partie constructible du terrain. Cette incohérence a été corrigée lors de la modification du PLUi en 2023, mais le contexte économique (COVID-19, hausse des taux d'emprunt et des coûts de construction) a différé la concrétisation du projet. Nous sommes aujourd’hui en mesure de relancer et de concrétiser ce projet dans de bonnes conditions. Dans ce contexte, l’évolution du zonage demandée permettrait d’en assurer une implantation cohérente.Il convient de souligner que la parcelle AR310 est déjà classée en zone urbaine UB. La modification demandée ne vise donc pas à ouvrir de nouvelles surfaces à l’urbanisation mais simplement à rendre pleinement utilisable une parcelle déjà destinée à l’habitat.Nous sommes pleinement conscients des enjeux environnementaux et du nécessaire équilibre entre urbanisation et préservation des espaces agricoles et naturels. La modification demandée n’aurait aucun impact sur ces espaces puisqu’elle concerne uniquement l’implantation de notre résidence principale (une maison individuelle) sur une parcelle déjà partiellement urbanisée et entourée d’habitations.Dans cet esprit, nous souhaitons implanter la construction avec un retrait supérieur au minimum réglementaire vis-à-vis des limites séparatives et des constructions existantes, afin de garantir une intégration harmonieuse dans l’environnement. C'est pourquoi nous soutenons le classement de l'intégralité de la parcelle AR310 en zone UB, seule mesure permettant une utilisation cohérente de ce terrain déjà destiné à l'habitat.Nous vous remercions de l'attention portée à cette observation et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Enquete publique.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

M.TURPIN Yann et Mme LALANNE-CLAUX Manon
7 rue Boris Vian
33670 CREON
0683363720
m.lalanneclaux@gmail.com

A l'attention de M. ou Mme le/la commissaire enquêteur(trice)

La Sauve, le 09 mars 2026

Objet : Soutien du reclassement de la totalité de la parcelle AR310 (La Sauve) en zone UB

Madame, Monsieur,

Propriétaires depuis 2022 de la parcelle AR310 (anciennement AR261) sur la commune de La Sauve, nous souhaitons y construire notre résidence principale afin de nous installer durablement sur le territoire, où nous exerçons déjà une activité commerciale à Créon.

La configuration actuelle du zonage rendait ce projet difficile à réaliser : lors de l'adoption du PLUi en 2020, une incohérence réglementaire — concernant notamment la règle de recul de 10 mètres entre zone urbaine et zone agricole — empêchait une implantation cohérente sur la partie constructible du terrain. Cette incohérence a été corrigée lors de la modification du PLUi en 2023, mais le contexte économique (COVID-19, hausse des taux d'emprunt et des coûts de construction) a différé la concrétisation du projet.

Nous sommes aujourd'hui en mesure de relancer et de concrétiser ce projet dans de bonnes conditions. Dans ce contexte, l'évolution du zonage demandée permettrait d'en assurer une implantation cohérente.

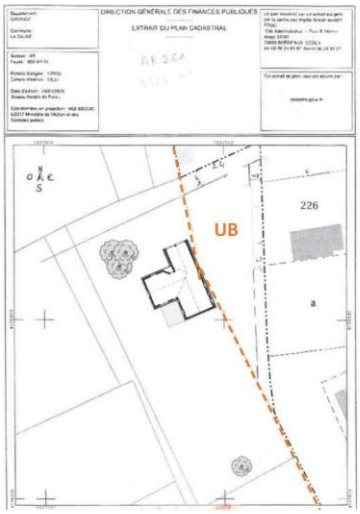
Il convient de souligner que la parcelle AR310 est déjà classée en zone urbaine UB. La modification demandée ne vise donc pas à ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation mais simplement à rendre pleinement utilisable une parcelle déjà destinée à l'habitat.

Nous sommes pleinement conscients des enjeux environnementaux et du nécessaire équilibre entre urbanisation et préservation des espaces agricoles et naturels. La modification demandée n'aurait aucun impact sur ces espaces puisqu'elle concerne uniquement l'implantation de notre résidence principale (une maison individuelle) sur une parcelle déjà partiellement urbanisée et entourée d'habitations.

Dans cet esprit, nous souhaitons implanter la construction avec un retrait supérieur au minimum réglementaire vis-à-vis des limites séparatives et des constructions existantes, afin de garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Nous vous remercions de l'attention portée à cette observation et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Document : Enquete publique.pdf, page 1 sur 2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

M.TURPIN Yann et Mme LALANNE-CLAUX Manon
7 rue Boris Vian
33670 CREON
0683363720
m.lalanneclaux@gmail.com

A l'attention de M. ou Mme le/la commissaire enquêteur(trice)

La Sauve, le 09 mars 2026

Objet : Soutien du reclassement de la totalité de la parcelle AR310 (La Sauve) en zone UB

Madame, Monsieur,

Propriétaires depuis 2022 de la parcelle AR310 (anciennement AR261) sur la commune de La Sauve, nous souhaitons y construire notre résidence principale afin de nous installer durablement sur le territoire, où nous exerçons déjà une activité commerciale à Créon.

La configuration actuelle du zonage rendait ce projet difficile à réaliser : lors de l'adoption du PLUi en 2020, une incohérence réglementaire — concernant notamment la règle de recul de 10 mètres entre zone urbaine et zone agricole — empêchait une implantation cohérente sur la partie constructible du terrain. Cette incohérence a été corrigée lors de la modification du PLUi en 2023, mais le contexte économique (COVID-19, hausse des taux d'emprunt et des coûts de construction) a différé la concrétisation du projet.

Nous sommes aujourd'hui en mesure de relancer et de concrétiser ce projet dans de bonnes conditions. Dans ce contexte, l'évolution du zonage demandée permettrait d'en assurer une implantation cohérente.

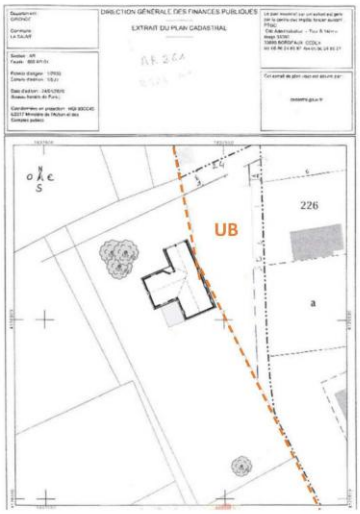
Il convient de souligner que la parcelle AR310 est déjà classée en zone urbaine UB. La modification demandée ne vise donc pas à ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation mais simplement à rendre pleinement utilisable une parcelle déjà destinée à l'habitat.

Nous sommes pleinement conscients des enjeux environnementaux et du nécessaire équilibre entre urbanisation et préservation des espaces agricoles et naturels. La modification demandée n'aurait aucun impact sur ces espaces puisqu'elle concerne uniquement l'implantation de notre résidence principale (une maison individuelle) sur une parcelle déjà partiellement urbanisée et entourée d'habitations.

Dans cet esprit, nous souhaitons implanter la construction avec un retrait supérieur au minimum réglementaire vis-à-vis des limites séparatives et des constructions existantes, afin de garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Nous vous remercions de l'attention portée à cette observation et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Adresse : 7 Rue Boris Vian

Ville : Créon

Adresse email : m.lalanneclaux@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@207 - DOEGLE CLAUDE

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:22:06

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observations / Révision N°1 PLUI de la Communauté de communes du Créonnais

Contribution :

Madame la Présidente,Veuillez trouver ci-après quelques remarques assorties de suggestions de modifications sur le projet de REGLEMENT (Chapitre 5) du PLUI de la CDC du Créonnais.Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez.En vous remerciant de prendre ces observations en considération, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sincères et respectueuses salutations.

Pièce(s) jointe(s) :

Document : Observations Révision N°1 PLUI 2026.pdf, page 1 sur 5

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Monsieur et Madame DOEGLE Claude
89, Route de Créon
33670 SADIRAC
doegle.claude@orange.fr
05.56.23.79.36
06.82.82.71.18

A l'attention de
Madame Françoise BAZALGETTE - MOIROT : Présidente de la Commission d'enquête
PRESIDENTE DE LA COMMISSION D'ENQUETE PLUI/
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
39, boulevard Victor Hugo
33670 CREON

Sadirac, le 10 mars 2026.

Objet : Observations / Révision N°1 PLUI de la Communauté de communes du Créonnais

Madame la Présidente,

Veuillez trouver ci-après quelques remarques assorties de suggestions de modifications sur le projet de REGLEMENT (Chapitre 5) du PLUI de la CDC du Créonnais.

Pour faciliter la lecture et la rédaction de vos réponses, **les demandes sont en caractères gras de couleur bleue.**

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (Article 1.3)

Les Bailleurs sociaux traditionnels (Gironde Habitat, Clairsienne, Domofrance) ou les Promoteurs / investisseurs de programmes plus modestes se désintéressent des terrains qu'ils estiment insuffisamment rentables : faible taille des parcelles, absence d'assainissement collectif, risque de contentieux par recours des tiers (surtout pour défaut d'intégration paysagère).
Il en résulte, en zone UD, quelques « dents creuses » néanmoins utilisables pour la construction, en nombre réduit, de logements dits « libres » (LL), voisinant ou pas avec des logements dits » sociaux » (LS).

Dans ce contexte, il serait pertinent de réserver l'obligation de production de LS aux zones déjà densifiées 1AU, UA, UB, et UC.
Et pour la zone UD :

- **de permettre la construction de LS dans le cadre d'OAP 100% LS, ou de projets d'investissements privés (particuliers ou personnes morales)**
- **et d'autoriser la construction de LL sur les parcelles qui ne peuvent accueillir des programmes d'ampleur**

Cela permettrait :

- la résorption des « dents creuses » en conformité avec le PADD
- la perception immédiate par la commune de la taxe foncière pour les LL, au lieu de son exonération pour les LS

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

- une coexistence plus harmonieuse entre un habitat pavillonnaire déjà présent et des nouveaux types de constructions

De plus, les zones UD sur Sadirac présentent un faible potentiel de division parcellaire, du fait des dispositions du Règlement. Ainsi, cette mesure d'assouplissement n'aura qu'un impact limité sur le ratio LL/LS de la commune.

NB : Coquille § 1.3 : *Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité*

DISPOSITIONS GENERALES (§ 2.1.1)

1) Retrait par rapport aux limites séparatives :

- **Pour toutes les zones U, les implantations sur la limite séparative pourraient être autorisées pour les annexes et les extensions.**
  Cela permettrait les constructions d'habitations jumelées par leur garage (fréquentes en « constructions SRU »), tout en remplaçant des dispositifs de clôture.

- **Cartographie des cours d'eaux ...** elle se trouve en **page 407** du PLUI (et non 437).
  ⇨ **Coquille à corriger.**

2) Hauteur des constructions :

a) Différences de hauteurs entre LS et LL

Pour les zones UB et UD, le règlement fixe des règles de hauteur des constructions différentes entre les logements « *article 55 Loi SRU* » (logements sociaux = LS) et les autres constructions (logements dits libres = LL), comme résumé dans le tableau ci-dessous.

H (m)	SRU (LS)			AUTRES (LL)		
	Egout du toit	*Acrotère*	*Faitage*	*Egout du toit*	*Acrotère*	*Faitage*
UA	-	-	-	9	10	12
UB	9	10	12	6	7	9
UC	-	-	-	6	7	9
UD	6	10	9	**3***	**4***	**6,50***
UD (PLUI 2023)	9	10	12			

Ainsi en zone d'habitat mixte (par définition), des constructions R0 à R+1 pour les LL vont côtoyer des constructions R0 à R+3 pour les LS, avec pour conséquences :

- Une architecture trop disparate des quartiers
- Des vis-à-vis sources de contentieux par recours des tiers pour divers motifs
- Un risque juridique de mesure inconstitutionnelle, puisque les occupants sont contraints à des habitats différents à raison de leur statut « *socio-fiscal* ».

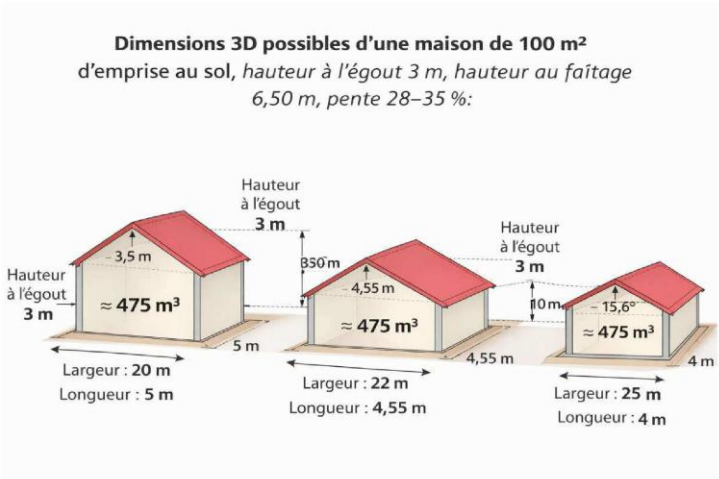
Pour les zones UA et UC, ce distinguo n'existe pas.

b) **Valeurs à revoir pour les LL en zone UD** (* en rouge dans le tableau).

Ces hauteurs imposées doivent se conjuguer avec des « *pentes de toit comprises entre 28 et 35%* » (cf. § Prescriptions architecturales / Couverture)

Ces contraintes produisent une maison de 100 m² **très large (20 à 25 m !) et peu profonde (4 à 5 m !)**, comme illustré ci-dessous, ce qui est assez atypique pour une maison individuelle... !!

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Une harmonisation / simplification doit être opérée pour permettre en zones U :

- **les constructions de LL au moins jusqu'à R+1, soit Egout/Acrotère/Faitage = 6 / 7 / 9 m. * Correction indispensable pour la zone UD !**
- **Les constructions de LS jusqu'à R+2 ou R+3, soit Egout/Acrotère/Faitage = 9 / 10 /12 m. pour les OAP 100% LS notamment.**

DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (§ 3.1)

Concernant les **accès et la voirie**, de nombreux articles rendent la règlementation complexe, équivoque, voire contradictoire. Ces 3 pages n'ont pas été modifiées par rapport à la précédente version du PLUI, alors qu'elles ont généré de nombreux considérants dans les documents de rejets de Déclaration Préalable.
Les chapitres concernés sont à réviser en totalité, assortis d'illustrations pour préciser les définitions et éviter les confusions.

Problèmes de cohérence :

Exemple 1 : largeur de 6 m ou 3 m ?
§ 3.1.11 : *Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum …*
§ 3.1.22 : *Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.*

⇨ **A clarifier.**

Exemple 2 : « 1 seul logement » ou « plus de 1 logement » ?
§3.1.11 : *Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.*

§3.1.13 : *Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement …*

⇨ **A clarifier.**

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Imprécisions :

§3.1.13 : *Pour les accès desservant un seul logement ...*
Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements ...
Pas de précision pour plus de 2 logements.
De plus, la formulation jusqu'à 2 logement est absente pour les zones UC ; donc, la supprimer pour **ne conserver que 2 cas : 1 logement, et plus d'1 logement**.

§ 3.1.22 : Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
• 4,5 mètres en sens unique, ...
• 6,5 mètres en double sens, ...
Pas de précision pour le sens unique alterné. A compléter.
NB : Coquille : *compléter le maillage du réseau viaire environnement ant.*

§ 3.1.11 : Longueur maximum de la bande d'accès = 30 m en zones U.

Pour une parcelle de grande longueur, cette limite à 30 m crée une voie en impasse avec aire de retournement, alors qu'une bande traversante plus longue pourrait desservir plusieurs habitations en toute sécurité.
⇨ **Longueur à augmenter ou à supprimer en zones UC et/ou UD de moindre compacité**.

§ 3.1.11 : *... la bande d'accès ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.*
Cet alinéa est contradictoire avec la diminution recherchée du nombre d'accès à créer vers la voierie existante, et avec les objectifs de densification du PADD.
⇨ **A supprimer**

§ 3.1.12 : Distance ≥ 25 m entre accès en zone UD, ≥ 20 m en zone UC
- Cette distance est trop importante, notamment en zone d'agglomération (lieux-dits) où cela peut empêcher l'utilisation des « dents creuses » , en contradiction avec le PADD.
  = > A limiter à 10 ou 15 m en agglomération
- En outre, cette mesure **ne devrait pas s'appliquer aux accès sur une voie privée. A préciser dans le texte.**

§ 3.1.12 : *... accès regroupés ... doit constituer un sas d'entrée commun ...*
Cette mesure ne doit pas impliquer une procédure de permis d'aménager, comme cela a été invoqué dans les considérants de certains rejets de Déclarations Préalables.
⇨ **A préciser dans le texte**

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

6-1. Plan des périmètres de potection archéologique
⇨ **Ces périmètres sont à revoir et à corriger à la lumière des réponses de la DRAC** aux dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. En effet certains secteurs y figurent encore, alors que la DRAC a explicitement signifié son désintérêt pour y prospecter. C'est le cas pour mon unité foncière sur le lieu-dit Boutin.
NB : Cette **mise à jour est importante à réaliser**, car cela engendre des délais d'instruction prolongés pour les terrains concernés, et des frais de prospection à la charge du propriétaire (autrefois pris en charge par la DRAC/INRAP).

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez.

En vous remerciant de prendre ces observations en considération, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sincères et respectueuses salutations.

Monsieur DOEGLE Claude
89, Route de Créon
33670 SADIRAC
doegle.claude@orange.fr
05.56.23.79.36
06.82.82.71.18

Ville : Sadirac

Adresse email : doegle.claude@orange.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@208 - Modet Pascal

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:22:12

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

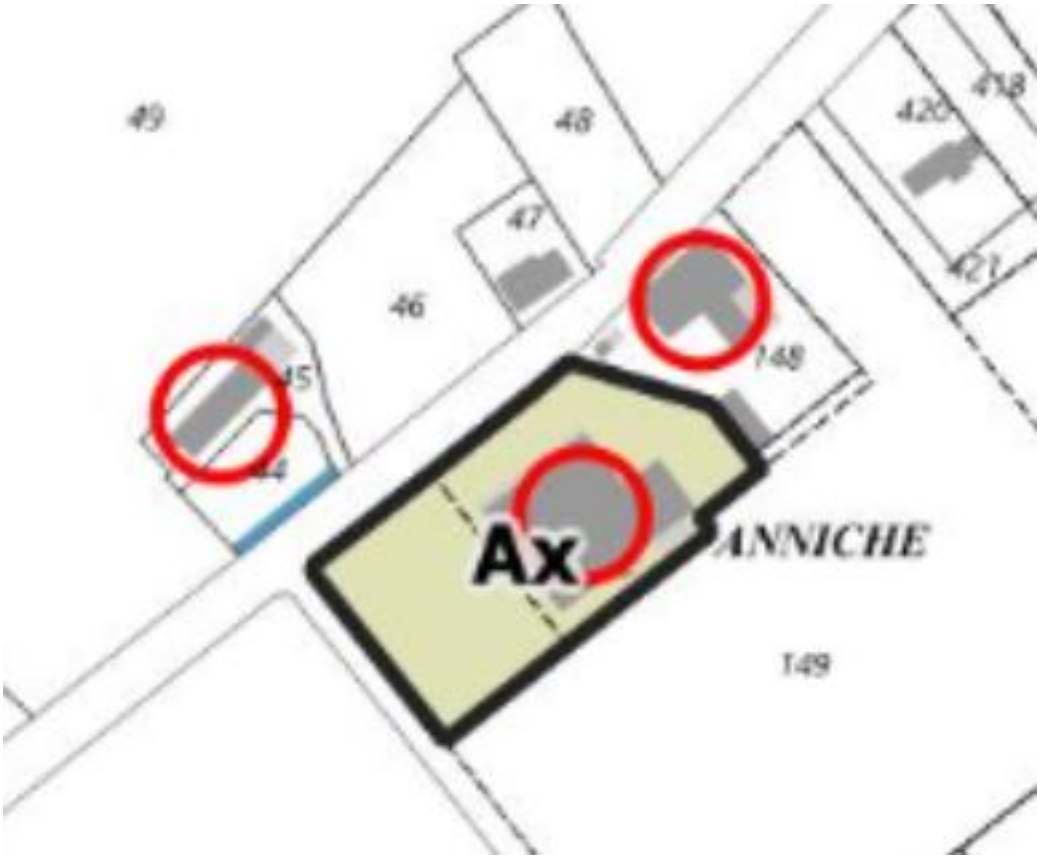
Objet : Demande de changement de zonage.

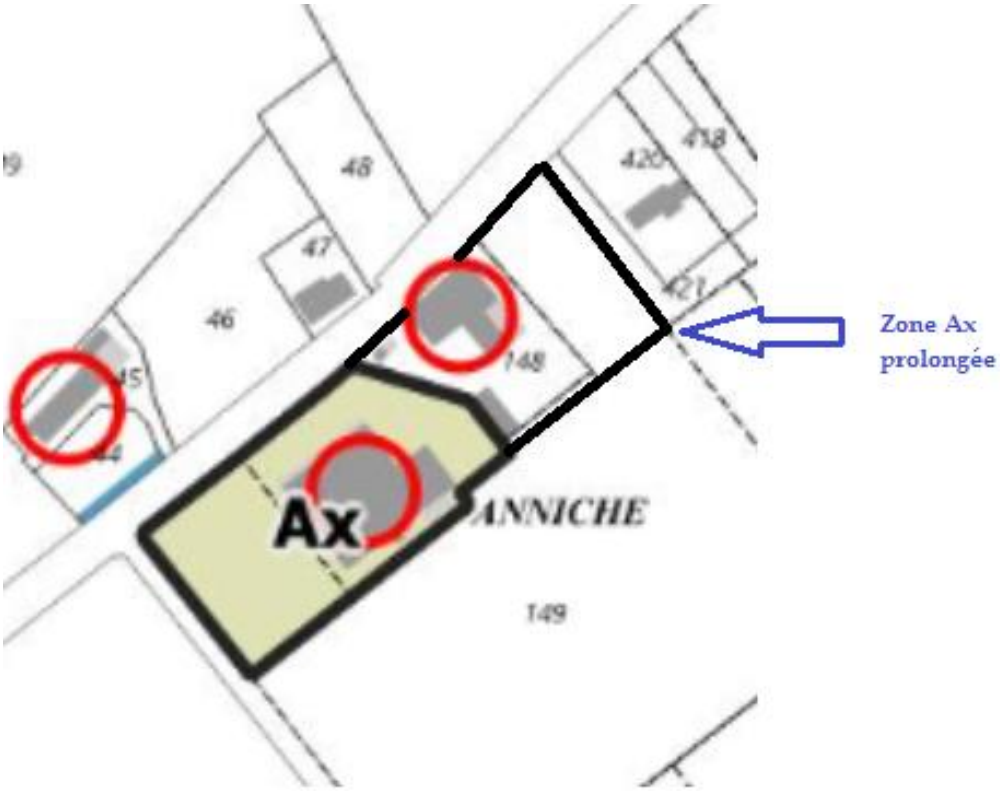
Contribution :

Bonjour,J'attire votre attention sur le changement de zone des parcelles cadastrées 426 et 431 (visibles sur les extraits de plan).Ces parcelles faisaient partie d'un ensemble de bâtiments et de terrains associés à la parcelle 430 qui elle est passée en zone Ax.Je sollicite le prolongement de la zone Ax jusqu'à la limite de la parcelle 431, tout en conservant les cercles qui notifient le changement de destination des bâtiments existants sur les dites parcelles.Cela permettrait le développement économique et commercial en respectant une zone d’ensemble sur laquelle les bâtiments sont déjà existants.Je joins un extrait de plan de la zone concernée, telle que dans le dossier de révision du PLUi actuel ainsi qu'un extrait de plan représentant la limitation de la zone Ax souhaitée.Je vous prie d'accepter mes sentiments les plus respectueux.

Pièce(s) jointes(s) :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU





Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Haux

Adresse email : g.modet@laposte.net (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

E209 - Philippe CALMETTES

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:32:27

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet :ENQUÊTE PUBLIQUE - PLUi parcelle AE0745 commune de Haux

Contribution :

Bonjour,Je tenais à faire les observations suivantes concernant le schéma d'aménagement du secteur de Manos sur la commune de HAUX :Je souhaite que notre parcelle AE0745 ne soit pas liée obligatoirement par une opération d'aménagement d'ensemble (en incluant la parcelle AE0176 appartenant à la famille PION).Je ne souhaite pas dépendre de la décision d'un tiers, je demande à en être désolidarisé afin de mener un éventuel projet d'aménagement dont la décision est plus facile à prendre entre les seuls actionnaires du GFA du Château Manos pour seule la parcelle AE0745.Espérant que vous comprendrez ma démarche, je me tiens à votre disposition au 06 82 32 01 90.Bien cordialement,Philippe Calmettes co gérant du GFA du Château Manos.06 82 32 01 90philippe.calmettes1106@orange.fr

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : philippe.calmettes1106@orange.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

E210 - Nicholas Bridewell

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:46:17

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Fwd: RDV - MAIRIE / ENQUETE PUBLIQUE

Contribution :

Bonjour Monsieur Le Bars et Madame Artaud,Nous apprécierions beaucoup une réponse/confirmation à notre mail ci-dessous.CordialementNicholas BridewellDébut du message réexpédié :De: Nicholas Bridewell Objet: TR : RDV - MAIRIE / ENQUETE PUBLIQUEDate: 9 mars 2026 à 19:12:40 UTC+1À: "urbanisme@sadirac.fr" <urbanisme@sadirac.fr>Cc: Patrick Gomez <p.gomez@sadirac.fr>, "p.lebars@sadirac.fr" <p.lebars@sadirac.fr>, "urbanisme@cc-creonnais.fr" <urbanisme@cc-creonnais.fr>Bonjour Madame Artaud,Je vous remercie pour votre mail ci-dessous ainsi que pour notre entretien de cet après-midi.Afin d'éviter toute confusion, votre mail confirme bien que l' abréviation DP dont vous faites mention se réfère effectivement à notre "Demande Préalable" pour une division parcellaire pour un lot à bâtir.Cela nous permet désormais de soumettre un permis de construire (PC) d'ici le 03/02/2028 et celui-ci n'est pas limité à la fin septembre 2026 ou à la date fixant la fin de la révision actuelle du PLUI.CordialementNicholas BridewellDébut du message réexpédié :De: "Service Urbanisme" <urbanisme@sadirac.fr>Objet: RE: RDV - MAIRIE / ENQUETE PUBLIQUEDate: 9 mars 2026 à 17:06:40 UTC+1À: "'Nicholas Bridewell'" , <p.lebars@sadirac.fr>Cc: <p.gomez@sadirac.fr>, <urbanisme@cc-creonnais.fr>Madame, Monsieur,En réponse à nos différents échanges, je vous confirme que la DP de division n° 033 363 22X0103 est valable jusqu'au 03/02/2028.Vous en souhaitant bonne réception,Veuillez agréer mes sincères salutationsAude ARTAUDService UrbanismeAccueil physique : lundi de 13h30 à 19h00 sans rendez-vousAccueil téléphonique le matin de 9h00 à 12h30 (fermé le jeudi)Mairie de Sadirac - 25 route de Créon 33670 SADIRACTél : 05.56.30.62.29 | Fax : 05.56.30.50.88Site : www.mairie-sadirac.fr | Application mobile : SADIRAC | Facebook : Mairie Sadirac

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : bridewell@orange.fr (Validée)

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@211 - Danchotte Jean-Pierre

Anonymat : non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 16:03:41

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Classement de parcelles en zone A

Contribution :

La zone N n'a pas vocation à accueillir des activités agricoles productives mais à protéger des espaces naturels sensibles.Actuellement et depuis plusieurs années, sur certaines parcelles, l'activité agricole et plus particulièrement viticole, a été abandonnée, laissant place à des friches, victimes du marasme de la filière vinicole.Il n'en demeure pas moins que le classement de ces parcelles en aire AOC témoigne d'un potentiel de production qu'il convient de protéger et de préserver, conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, par le classement en zone A.La jurisprudence insiste sur l'importance de ne pas déclasser des terres agricoles en zone N, sauf justification environnementale majeure ou perte du potentiel agricole.Le passage de la zone A à la zone N revient à restreindre ou empêcher leur utilisation à des fins agricoles, en contradiction avec l'objectif de préservation du foncier agricole, fixé par le Code de l'Urbanisme. Le maintient en zone A constitue une garantie de pérennité de l'activité agricole.Je demande donc le classement en zone A des parcelles suivantes.Commune de Villenave de Rions:Lieu dit Doules, numéros A 690, A691, A735

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Capian

Adresse email : jeandanchotte@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@212 - Danchote Jean-Pierre

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 16:33:06

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Classement de parcelles en zone U

Contribution :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Sur la commune de Capian, je demande le classement en zone U des parcelles suivantes:Lieu dit Lamolle, numéros D816, D818, D819Lieu dit Sadran, numéros D859, D860, D861, D862, D863, D864, D1466Ces parcelles enclavées au milieu d'habitations, ne pourront plus être utilisées pour l'agriculture, de part leurs configurations, leurs surfaces restreintes et les nuisances de voisinage.Elles présentent toutes les caractéristiques de "dents creuses" au milieu des résidences existantes. Leur urbanisation dans la continuité du bâti actuel apporterait une opportunité de densification en accord avec le Code de l'Urbanisme.Leur classement en zone U, est en conformité avec l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme puisqu'elles sont déjà desservies par tous les réseaux, sauf l'assainissement qui pourrait être réalisé individuellement au regard de leurs tailles et de la nature du sol, de façon identique à l'habitat voisin.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Capian

Adresse email : jeandanchotte@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@213 - GONIN-LIMOUZINEAU Anne-Marie

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 16:39:38

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Sadirac Pour l'avenir de notre territoire

Contribution :

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du CréonnaisMonsieur le maire de SadiracMadame la commissaire enquêtriceMesdames et messieurs les élu.esObjet : PLUI 2025-2026Participation à l'enquête publiqueAnne-Marie Gonin-Limouzineaule 10 mars 2026Nous habitons Sadirac depuis 1985, et y avons élevé nos deux enfants. Nous avons toujours participé et participons encore à des activités associatives et citoyennes.Nous nous intéressons régulièrement aux décisions qui concernent la vie de notre territoire, dont celles relatives aux successifs POS (Plan d'occupation des sols), PLU (Plan local d'urbanisme) et depuis deux mandatures le PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal). Force est de constater la complexité des prises de décisions et des différents niveaux où celles-ci sont prises. Les citoyens ne sont pas les seuls à s'y perdre (je crains que les élu.es un peu aussi). Je commence par mes demandes : je souscris à toutes les observations, réserves, voire avis contraires, des personnes publiques associées au projet de ce PLUI 1/ pour

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

l'adapter au rythme de mise à niveau des ressources, notamment eau potable et assainissement, mais aussi services de proximités, revoir l'agenda de construction des logements sociaux avec la préfecture. Je sais, cela dépend de la préfecture mais il faut insister…2/ mettre à niveau les solutions de mobilités alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle : réserver le long de la RD 14 et la RD 671 des espaces destinés à accueillir piétons et cyclistes de façon sécurisée, relier à Sadirac des voies à la piste cyclable , aménager avec le département une circulation partagée véhicules-cycles-piétons partout où cela est nécessaire3/ prévoir des projets fortifiant les centralités décrites, par exemple pour Sadirac, le Bourg et Lorient, pour ne pas avoir à prendre la voiture : en matière de services publics et commerces mettre à niveau des locaux de proximité (jeunesse, culture etc…)4/ prendre en compte les besoins d'une agriculture nourricière de proximité par des décisions d'encouragement à l'installation 5/ prendre les mesures pour préserver la richesse de notre patrimoine naturel, trame verte, trame bleue. Stopper l'extension des zones urbanisables et protéger les espaces riches en biodiversité, ne remettant pas en question les classifications antérieures et en complétant la classification des espaces boisés classés, des zones humides. Je continue en abordant les questions de fond de la méthode. Quel bilan faire de notre système démocratique ? Communes, maire et élu.es municipaux, Communautés de communes et élu.es déléguées. Au sein de la galaxie des actes de notre démocratie destinés défendre l'intérêt général et l'ensemble des habitants, le PLUI relève d'une procédure complexe et peu satisfaisante. Au carrefour de l'application de plusieurs lois visant à organiser le territoire, réguler les pratiques, préserver l'avenir (dont les Lois ZAN , zéro artificialisation des sols-, SRU, solidarité et renouvellement urbain, LOM, orientations des mobilités), les élu.es sont amené.es à faire des arbitrages dans l'intérêt général en prenant en compte les demandes variées qui leur sont adressées par les habitant.es. Par ailleurs, je dirais que nos élu.es se retrouvent dans un jeu terrible de « la patate chaude » qui consiste à ne pas prendre « la compétence de tel ou tel sujet » et la laisser à une autre autorité territoriale car les enjeux financiers et l'ampleur des besoins s'avèrent très lourds. Ça ne dépend pas de nous, c'est…Démocratie : le PLUI a cela de particulier qu'il est préparé non pas directement par les élu.es de chaque commune mais par leurs délégé.es au sein d'un Conseil communautaire, aidé par un cabinet extérieur. Il y a bien vote du projet et en Conseil communautaire et en Conseil municipal. Il y a bien eu quelques réunions dites de concertation. Mais l'information a été très sélective et descendante. Nous n'avons eu accès à l'intégralité des documents que très tardivement et bien après les réunions publiques. Il n'y a donc pas eu de véritable concertation sur ce projet si important pour l'avenir de notre territoire. C'est dommage. Quel bilan tirer de ces deux mandatures avec PLUI ? Nous, habitant.es avons-nous compris tous les enjeux ? Par-delà mes demandes, je me permets d'affirmer que nous avons besoin d'en parler.Salutations respectueuses à toutes et tousLe 10 mars 2026Anne-Marie Gonin-Limouzineau

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 67 Route de Créon

Ville : Sadirac

Adresse email : gonin.am33@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

@214 - Danchotte Jean- Pierre

Anonymat : non

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 16:55:18

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Classement de parcelles en zone A

Contribution :

La zone N n'a pas vocation à accueillir des activités agricoles productives mais à protéger des espaces naturels ou sensibles.Actuellement et depuis plusieurs années, sur certaines parcelles l'activité agricole et plus particulièrement viticole a été abandonnée, laissant place à des friches, victimes du marasme de la filière vinicole.Il n'en demeure pas moins que le classement en aire AOC atteste d'un potentiel de production qu'il convient de protéger et de préserver, conformément à l'article R 151-22 du Code de l'Urbanisme, par le classement en zone A.La jurisprudence insiste sur l'importance de ne pas déclasser des terres agricoles en zone N, sauf justification environnementale majeure ou perte du potentiel agricole.Le passage de zone A à zone N revient à restreindre ou empêcher leur utilisation à des fins agricoles, en contradiction avec l'objectif de préservation du foncier agricole, fixé par le Code de l'urbanisme. Le maintient en zone A constitue une garantie de pérennité de l'activité agricole.Je demande donc le classement en zone A des parcelles suivantes:Commune de CapianLieu dit Laville ouest, Numéros D 515, D519, D523, D524, D525, D526, D527, D1327Lieu dit Forêt de Sainte Anne Est, Numéros D583, D590, D591, D1640Lieu dit For^et de Sainte Anne Ouest, Numéros D623Moulin Mandis Ouest, Numéros D936, D969, D970Moulin Mandis Est, Numéros D733, D737, D740, D764, D766

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Capian

Adresse email : jeandanchotte@gmail.com (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@215 - PERIER Catherine

Anonymat : oui

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 16:58:33

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande modification zonage Parcelles AK 203 et 259 à HAUX - Route de la Tuilière

Contribution :

Madame la Commissaire Enquêtrice,Je demande la modification du zonage concernant les parcelles AK 203 et 259 à HAUX.Ces parcelles sont incluses dans une zone de carrière sur le projet de PLUI, alors qu'aucune carrière souterraine n'est présente sur ce terrain. Seule la partie Est est surplombée par une falaise calcaire.Ma propriété a une superficie totale d' un hectare.Considérant la pénurie de logements dans notre secteur géographique, je souhaite que mes enfants puisse construire leur maison sur une partie de ce terrain où n'existe aucun risque de carrière (partie Nord et partie Sud).PS. Pour rappel, une modification du PLUI avait été effectuée en 2022 afin que l'entreprise CELENE, implantée sur cette même zone de carrière, puisse construire un gigantesque bâtiment.Vous remerciant par avance,Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.Catherine PERIER

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 803 Route de la Tuilière

Ville : Haux

Adresse email : catherine.perier@yahoo.fr (Validée)

Adresse ip : -

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R216 - LAUILHE L.

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Remarques sur la zone d'aménagement du bourg de Madirac- secteur Carpe Sud

Noms : LAUILHE et GIRARD

Adresse : 166 route de haux 33670 Madirac

Le projet d'aménagement du bourg de Madirac secteur Carpe Sud ne devraient pas avoir les entrées dans le centre du bourg pour des questions de sécurité routière pour les riverains et la circulation des piétons.

L'année dernière un projet de ralentissement de la vitesse des véhicules traversant le bourg n'a pas pu être mené à son terme pour différentes raisons pourtant la vitesse y est souvent excessive.

Le passage prévu, pour se rendre aux nouvelles habitations, présente une sortie sur la route de haux avec une visibilité masquée qui présente un risque pour le croisement des véhicules et la circulation des piétons.

Pourquoi ne pas se servir de la sortie existante côté maison de M. Servan ?

La sécurité routière sur la route de haux devrait être à nouveau étudiée par la mairie afin d'améliorer et sécuriser les déplacements automobiles et piétons.

Fait à Madirac le 7 mars 2026

M. LAUILHE L.

Mme GIRARD D.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R217 - DOMBERGER Alessandra

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Demande d'accès aux documents administratifs et signalement de préoccupations environnementales et sécuritaires concernant un projet de lotissement sur la commune de Madirac - Secteur CARPE SUD

Madame, Monsieur,

Habitants de la commune de Madirac et riverains du terrain concerné par un projet de lotissement actuellement envisagé, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs préoccupations importantes concernant ce projet et ses incidences potentielles sur l'environnement, la sécurité et le cadre de vie.

À ce jour, les riverains n'ont reçu aucune information officielle détaillée concernant la nature exacte du projet, les autorisations administratives délivrées, ni les études environnementales éventuellement réalisées.

Conformément au droit d'accès aux documents administratifs, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous transmettre l'ensemble des documents relatifs à ce projet.

---

1. Présence potentielle d'espèces protégées

Le terrain concerné constitue actuellement un espace naturel ouvert en bordure d'une zone boisée, accueillant une biodiversité importante.

Plusieurs observations locales mentionnent notamment la présence du hérisson d'Europe et du lézard des murailles, espèces protégées au niveau national conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Nous attirons également votre attention sur le fait que plusieurs riverains, dont moi-même, ont observé à plusieurs reprises la présence de hérissons d'Europe sur ce site, notamment lors de déplacements nocturnes aux premières heures de la matinée.

Compte tenu du caractère nocturne de cette espèce protégée, nous nous interrogeons sur les conditions dans lesquelles les inventaires écologiques auraient été réalisés, et notamment sur la réalisation éventuelle de prospections nocturnes nécessaires pour détecter ce type d'espèce.

Nous souhaiterions donc savoir si un inventaire faune-flore complet a été réalisé avant toute intervention sur le site.

Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre :

- l'étude écologique complète,
- les protocoles utilisés pour l'inventaire,
- les dates précises des prospections,
- les périodes de l'année concernées,
- les horaires des relevés (incluant les inventaires nocturnes si réalisés).

NJ AD

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2. Destruction préalable de l'habitat naturel

Plusieurs riverains ont constaté que certaines zones du terrain ont récemment fait l'objet d'un broyage mécanique de la végétation.

Nous souhaiterions connaître :

- la date de réalisation de ces travaux,
- le cadre administratif dans lequel ils ont été autorisés,
- si ces opérations ont été réalisées avant ou après la réalisation des inventaires écologiques.

Dans l'hypothèse où ces travaux auraient été réalisés avant l'étude environnementale, cela pourrait avoir eu pour conséquence de modifier ou de détruire des habitats potentiels d'espèces protégées et d'altérer les conclusions de l'inventaire écologique.

---

3. Présence et modification d'une zone humide

Le terrain concerné semble comporter une zone humide identifiée par plusieurs riverains. Il apparaît également qu'une voie ou un passage ait été réalisé au sein de cette zone, la séparant en deux parties.

Nous souhaiterions savoir :

- si cette zone humide a été officiellement identifiée dans les études environnementales,
- si une autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau a été délivrée pour les travaux réalisés,
- quelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été prévues.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre toute autorisation administrative relative à l'aménagement ou à la modification de cette zone humide.

---

4. Étude d'impact environnemental

Compte tenu de la sensibilité écologique du site et de sa proximité immédiate avec une zone boisée accueillant une faune sauvage importante (chevreuils, sangliers, renards, lapins, etc.), nous souhaitons savoir si une évaluation environnementale ou une étude d'impact a été réalisée conformément aux obligations réglementaires.

Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre :

- l'étude d'impact complète,
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues,
- l'analyse des impacts généraux sur l'écosystème local et la biodiversité.

ND AD

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

5. Impact sur les corridors écologiques et les déplacements de la faune

Le terrain constitue actuellement un **passage naturel entre la zone humide identifiée et la forêt voisine**, utilisée régulièrement par la faune sauvage que nous observons directement depuis notre domicile (chevreuils, sangliers, renards, lapins, etc.). La construction de maisons sur ce terrain risquerait de **fragmenter cet espace**, coupant le passage entre la zone humide et la forêt et impactant directement les déplacements des espèces.

Nous souhaitons connaître les études qui ont évalué :

- l'existence et la fonctionnalité de corridors écologiques pour les espèces locales,
- l'impact direct du projet sur la zone humide et son rôle comme point de passage pour les animaux,
- les mesures spécifiques prévues pour maintenir la **continuité écologique** et limiter la fragmentation des habitats naturels.

---

6. Sécurité routière et accès au futur lotissement

L'accès prévu au lotissement se situe à proximité immédiate d'un passage piéton et d'établissements accueillant des enfants, notamment une école et une crèche.

Par ailleurs, certains accès ou passages existants dans cette zone présentent une largeur particulièrement réduite, parfois inférieure à deux mètres, ce qui soulève des interrogations quant à :

- la circulation des véhicules de chantier pendant la phase de construction,
- l'augmentation du trafic liée à l'arrivée de nouveaux habitants,
- l'accessibilité pour les véhicules de secours et notamment les services d'incendie et de secours.

Nous souhaiterions savoir :

- si une étude de circulation ou de sécurité routière a été réalisée,
- si les services gestionnaires de la voirie ont été consultés,
- quelles autorisations ont été délivrées pour la création de l'accès au lotissement.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre les avis techniques et autorisations correspondantes.

---

7. Risque incendie en lisière de forêt

Le projet étant situé en bordure immédiate d'une zone boisée, nous souhaitons connaître les analyses réalisées concernant le risque incendie.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre :

- les études relatives au risque incendie,
- les mesures de prévention prévues,
- les obligations de débroussaillement ou les dispositifs de sécurité envisagés pour les futures habitations.

MJ. AD

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

8. Information du public et transparence du projet

Nous souhaiterions comprendre dans quelles conditions ce projet a été élaboré et examiné au sein de la commune.

À ce titre, nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer :

- si ce projet a fait l'objet d'une présentation ou d'une délibération en conseil municipal,
- les dates des réunions concernées,
- les comptes rendus correspondants.

Dans un souci de transparence et de dialogue constructif, nous souhaitons pouvoir disposer de l'ensemble de ces informations afin de mieux comprendre les fondements et les impacts de ce projet.

Dans l'attente de votre réponse et des documents demandés, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Domberger Alessandra et Nicolas Dagens
250 route de haux 33670 Madirac
a.domberger@outlook.fr

Copie :

- Office français de la biodiversité
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Préfecture de la Gironde

ND AD

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R218 - LAGARE Aurélie

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Objet : Opposition au projet d'aménagement du bourg – secteur Carpe Sud

Madame, Monsieur,

Habitant à proximité immédiate du projet d'aménagement du bourg de **Carpe Sud** sur la commune de Madirac, je souhaite par la présente faire part de mon opposition et de mes inquiétudes concernant ce projet de lotissement.

Tout d'abord, nous avons été très surpris d'apprendre l'existence de ce projet alors qu'aucune information préalable ni concertation avec les habitants concernés ne semble avoir eu lieu. Une démarche de ce type, qui impacte directement le cadre de vie des riverains, aurait mérité une information claire et une consultation en amont de la population.

Par ailleurs, plusieurs éléments techniques du projet soulèvent de fortes interrogations :

1. La question de la zone humide
Sur les premiers plans du projet, une zone humide était clairement identifiée au centre de la parcelle. Sur les versions plus récentes des documents, cette zone semble avoir été déplacée et se retrouve désormais divisée en deux parties. Cette modification soulève des interrogations sur la prise en compte réelle des contraintes environnementales et de la protection de ces milieux naturels.

2. Les conditions d'accès au futur lotissement
Les chemins d'accès prévus paraissent particulièrement étroits, avec des passages de moins de deux mètres de large à certains endroits. Cette configuration semble inadaptée à la circulation régulière de véhicules supplémentaires et pose notamment la question de l'accès pour les services de secours (pompiers, ambulances), qui doivent pouvoir intervenir rapidement et en toute sécurité.

3. Les enjeux de sécurité routière
Le projet entraînerait inévitablement une augmentation du trafic automobile à proximité immédiate d'une école située à moins de 50 mètres, dans un virage déjà peu visible et reconnu comme dangereux. L'augmentation de la circulation dans ce secteur représente un risque supplémentaire pour la sécurité des enfants et des riverains.

4. La proximité de zones boisées et le risque incendie
Le terrain concerné se situe à proximité d'une zone boisée. Dans ce type de configuration, des obligations de débroussaillement et de prévention du risque incendie s'appliquent généralement afin de limiter la propagation des feux. Or, les voies d'accès prévues pour ce projet semblent particulièrement étroites et pourraient rendre l'intervention des services de secours difficile en cas d'incendie. La question de l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie et des conditions de sécurité pour les futurs habitants et les riverains doit donc être examinée avec la plus grande attention.

5. Les interrogations environnementales concernant la faune locale
Dans le document d'aménagement consulté, il est indiqué qu'aucune espèce protégée n'aurait été observée sur le site et que le sous-bois du bosquet aurait été broyé, rendant désormais la zone « moins favorable » au Hérisson d'Europe.

Cette information soulève plusieurs interrogations. Le Hérisson d'Europe est une espèce protégée en France et dépend fortement des zones de haies, de bosquets et de sous-bois pour se nourrir, se déplacer et se reproduire. Le fait que le sous-bois ait été broyé avant les

AC

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

observations interroge quant aux conditions dans lesquelles l'évaluation écologique a été réalisée et à l'impact que ces travaux ont pu avoir sur l'habitat naturel de cette espèce. Il serait souhaitable que ces éléments soient clarifiés et que l'évaluation environnementale soit réalisée dans des conditions garantissant une observation fiable de la biodiversité présente sur le site.

6. La cohérence de l'urbanisation locale
Une nouvelle zone d'habitation a récemment été construite à proximité, sur la commune de Créon, située à seulement quelques kilomètres. Dans ce contexte, la pertinence de créer un nouveau lotissement dans une petite commune rurale comme Madirac mérite d'être sérieusement questionnée.

7. Les interrogations concernant un possible conflit d'intérêts
Il semblerait que certaines parcelles concernées par ce projet appartiennent à une conseillère municipale, Madame Sylvie Recrosio. Cette situation soulève naturellement des interrogations quant à l'impartialité de la décision et à l'existence éventuelle d'un conflit d'intérêts, qui mériterait d'être clarifié publiquement.

Au regard de ces éléments — manque de concertation, interrogations environnementales, problèmes de sécurité et questionnement sur la transparence de la décision — je vous demande de bien vouloir reconsidérer ce projet et d'engager une véritable consultation des habitants de la commune.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Aurélie LAGANE
276 route de Mauvé
33650 MADIRAC

AL

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R219 - DEROY MARTEIL

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

RAPPORT D'OPPOSITION

Projet d'aménagement du bourg de Madirac – Secteur Carpe Sud

Commune : Madirac
Secteur concerné : Carpe Sud

Mme DEROY MARTEIL – Mme GIMENEZ

130 route de haux. 33670 MADIRAC

04.03.2026

1. Atteinte à l'intimité et à la qualité de vie

Le projet prévoit la construction d'habitations en R+1, avec une hauteur comprise entre 7 et 9 mètres au faîtage, implantées directement à l'arrière de notre propriété.

Ces nouvelles constructions :

- Donneraient une vue plongeante directe sur notre jardin et notre piscine.
- Supprimeraient toute intimité dans nos espaces extérieurs.
- Créeraient un vis-à-vis permanent et intrusif.
- Porteraient atteinte à la jouissance paisible de notre bien.

L'implantation de logements en R+1 à cet emplacement précis est inadaptée et disproportionnée au regard du voisinage immédiat.

2. Incohérence et inégalité de traitement

Nous constatons une différence manifeste dans l'application des règles de construction :

- Les constructions situées du côté de Mme RECROSIO sont limitées à environ 3 mètres.
- En revanche, les habitations prévues derrière notre propriété atteindraient jusqu'à 9 mètres au faîtage.

Il est important de préciser que les terrains concernés appartiennent à Mme RECROSIOS qui procède à leur vente. Il semblerait qu'aucune construction supérieure à 9 mètres ne soit autorisée devant son domicile afin de préserver son propre cadre de vie.

Nous demandons :

- Pourquoi une telle différence de traitement ?
- Sur quels fondements repose cette distinction ?
- Où est le principe d'égalité entre riverains ?

CDN SG

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Les règles d'urbanisme doivent s'appliquer de manière équitable à tous.

3. Nuisances sonores et circulation dangereuse

Le secteur concerné longe une route déjà fortement fréquentée.

Le projet prévoit la création de nouvelles habitations, ce qui entraînera :

- Une augmentation du trafic automobile.
- Davantage de nuisances sonores.
- Une aggravation des risques routiers.

La sortie prévue présente un danger particulier :

- Présence d'un passage piéton.
- Proximité d'une école.
- Circulation d'enfants et de familles.

L'augmentation du trafic dans ce secteur représente un risque réel pour la sécurité publique.

4. Question majeure : déplacement d'une zone humide

Un point particulièrement préoccupant concerne la zone humide initialement identifiée sur le secteur.

Il est légitime de s'interroger :

- Pourquoi la zone humide a-t-elle été déplacée ?
- Qui a autorisé ce déplacement ?
- Sur quelle base technique et réglementaire cette modification a-t-elle été validée ?

Il est généralement admis qu'une zone humide est inconstructible ou fortement réglementée en matière de construction. Or, il apparaît que son déplacement aurait permis la construction de deux habitations en R+1 de 9 mètres au faîtage, situées précisément derrière notre propriété.

Nous demandons :

- La communication des études environnementales.
- La justification du reclassement ou du déplacement de cette zone.
- La transparence sur les autorisations administratives délivrées.

Ce point soulève des interrogations sérieuses quant au respect des règles environnementales.

SG CDN

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

5. Impact paysager et dévalorisation

Les constructions prévues :

- Modifieraient profondément la perspective visuelle actuelle.
- Créeraient un effet de surplomb.
- Rompraient l'harmonie du secteur.
- Risqueraient d'entraîner une dévalorisation de notre bien.

Le secteur Carpe Sud conserve aujourd'hui un caractère résidentiel équilibré. Le projet introduit une densification excessive et une verticalité inadaptée.

6. Nos demandes

Au regard des éléments exposés, nous demandons :

1. La révision immédiate de la hauteur des constructions prévues à l'arrière de notre propriété.
2. Une limitation à une hauteur équivalente aux constructions voisines (environ 3 mètres).
3. Une étude sérieuse et indépendante sur la sécurité routière.
4. Des explications claires concernant le déplacement de la zone humide.
5. Une concertation transparente avec l'ensemble des riverains.

Conclusion

Ce projet, dans sa configuration actuelle :

- Porte atteinte à notre intimité.
- Aggrave les nuisances sonores.
- Génère un risque routier réel.
- Soulève des interrogations environnementales majeures.
- Crée une inégalité manifeste entre riverains.

Nous demandons que ce projet soit revu afin de préserver la sécurité, l'équité et la qualité de vie des habitants du secteur Carpe Sud.

04/03/2026

SG CDN

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R220 - SERIZIER Jean-Louis

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

ZONE OAP CARPE SUD

A mon sens il n'est pas possible question de sécurité et de quiétude des Madiracais que les points de passages obligés soient à ce niveau dans la commune. La sécurité et la quiétude ne sont pas à géométrie variable.

Je pense que les penseurs du projet devraient forcément se recentrer sur une autre entrée de ce lotissement, notamment sur la sortie déjà existante côté maison de Mr Servan où déjà s'engagent des voitures et des engins agricoles.

Que penser quand des véhicules de chantier, porte chars, toupies béton vont s'engager dans ces 2 goulots avec l'impossibilité de manœuvrer, de braquer, et abimer la D121E6.

Faire un cheminement doux qui ne va servir à personne ou peu est complètement utopique et irresponsable quand on va noyer le bourg avec un circulation d'engins, circulation qui va durer des années car il y aura pas une accession à ces terrains dans le futur proche (voir les terrains Béolétto du Carpe diem).

En fait il est à remarquer l'amateurisme du projet qui ne prend en compte que la satisfaction de l'élue (qui dirige le projet principalement), mais surtout pas la dégradation des conditions de voisinage, de circulation et surtout la non participation en amont des élus et des madiracais.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

ZONE PROCHE MAIRIE

Monsieur SERIZIER 2ème Adjoint mandature 2020-2026

Je reste effaré devant ce projet. Peut-on appeler ça un projet ? Comment un maire censé amener des améliorations au PLUI peut-il présenter une modification et cautionner une demande d'une élue du conseil pour un terrain privé (élue du conseil qui a déjà profité des largesses du maire sur plusieurs points terrains trottoirs)

Si un maire est mandaté pour la représentation au conseil communautaire il doit rendre des comptes à son conseil municipal.

Je m'oppose fermement à ce projet

Cette zone devra avoir une sortie directe sur la D121E6 et ne pas profiter du parking public existant. Il n'est pas possible qu'un village comme Madirac ait mis des années pour avoir un parking digne de ce nom et qu'il soit ensuite détourné par un projet somme toute privé pour d'éventuels commerces ou autres.

Le 9 Mars 2026

Mr SERIZIER Jean-Louis

Mme SERIZIER Marie-Pierre

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R221 - GRENIER Mireille

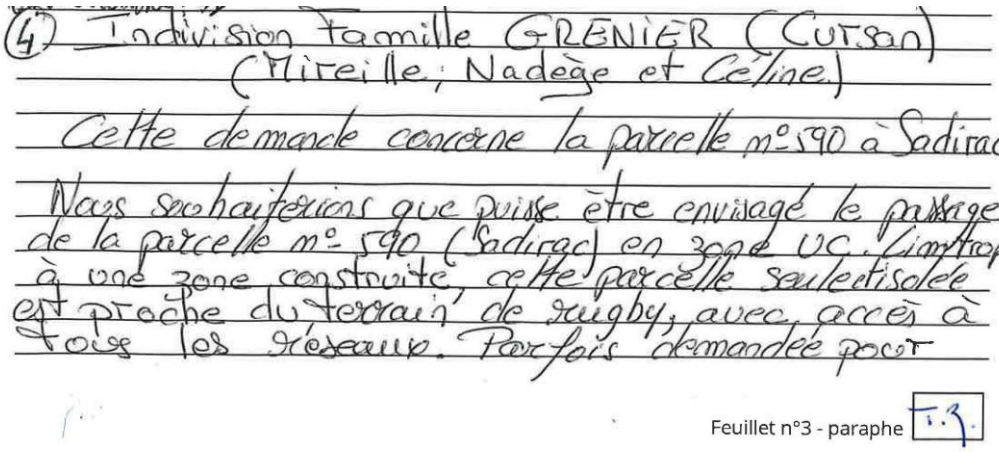
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 09/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

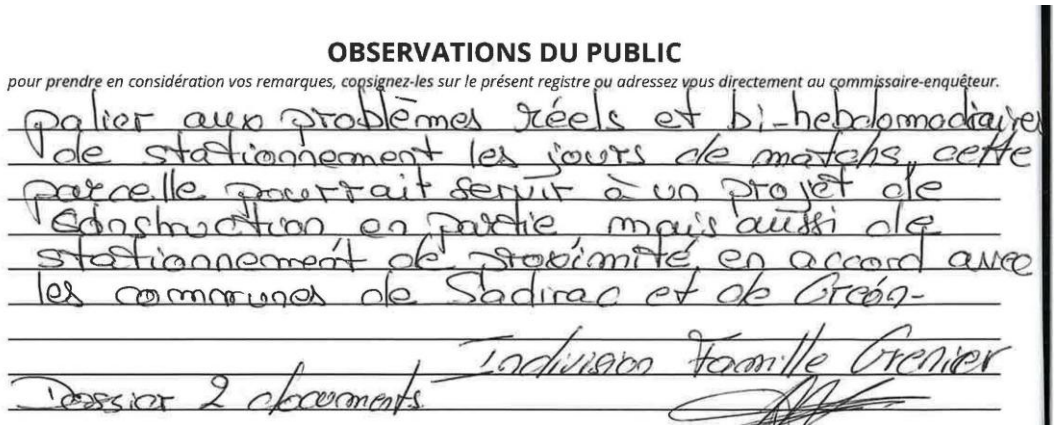


(4) Indivision famille GRENIER (Cutsan)
(Mireille, Nadège et Céline)

Cette demande concerne la parcelle n°590 à Sadirac

Nous souhaiterions que puisse être envisagé le passage de la parcelle n° 590 (Sadirac) en zone UC. Limitrophe à une zone construite, cette parcelle seule et isolée est proche du terrain de rugby, avec accès à tous les réseaux. Par fois demandée pour

Feuillet n°3 - paraphe F.G.



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

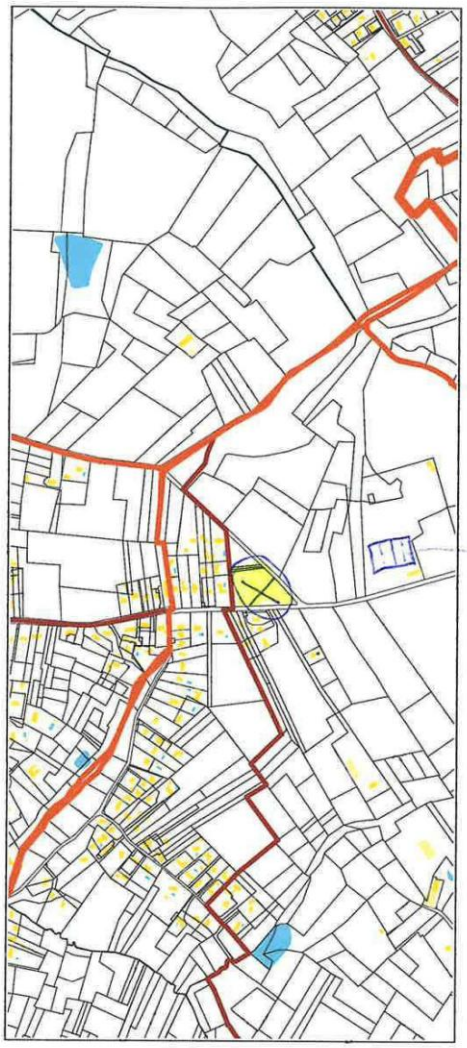
pallier aux problèmes réels et bi-hebdomadaires de stationnement les jours de matchs, cette parcelle pourrait servir à un projet de construction en partie, mais aussi de stationnement de proximité, en accord avec les communes de Sadirac et de Créon.

Indivision famille Grenier

Dossier 2 documents

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Indivision Grenier 1/2 (4)



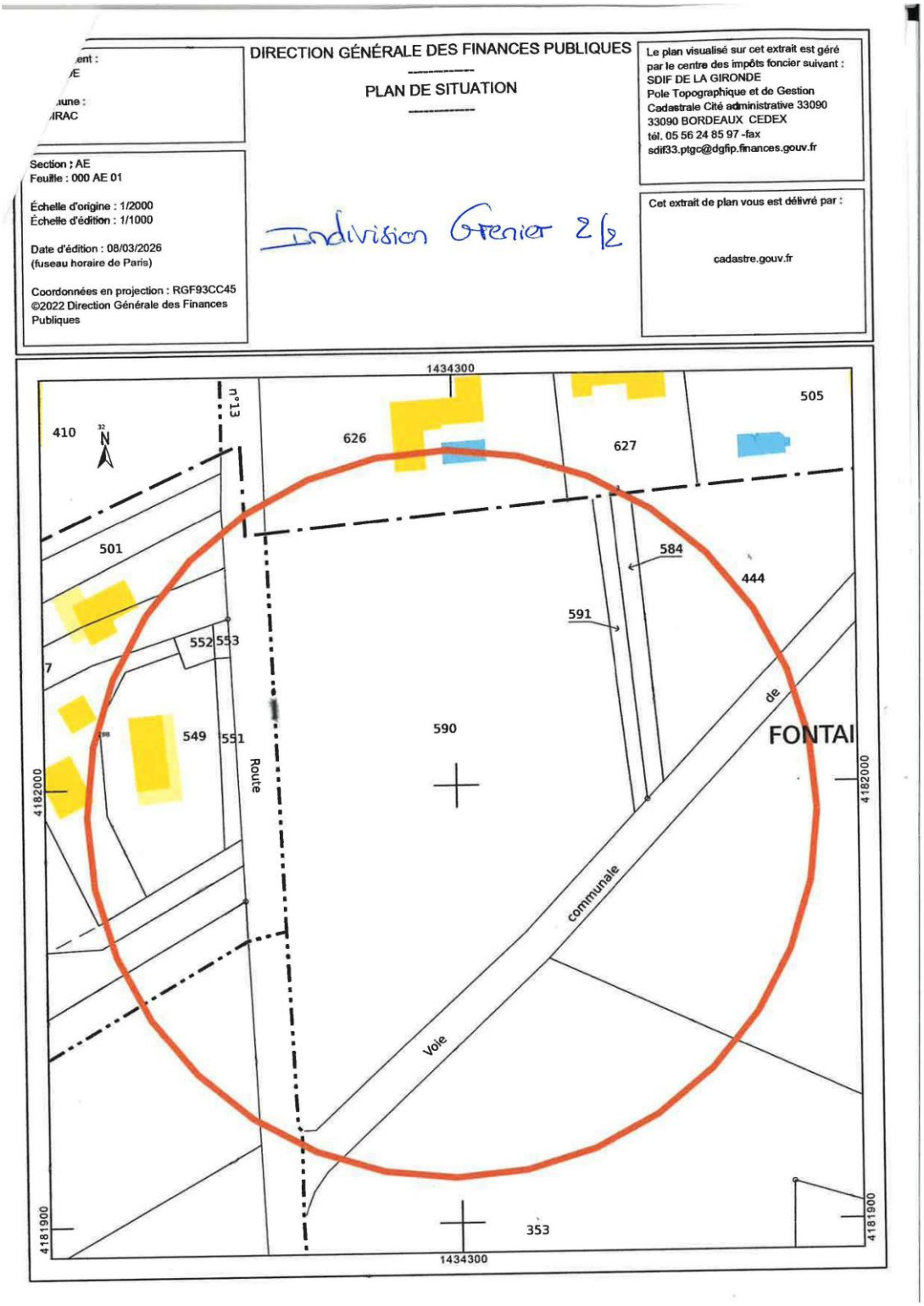
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

cadastre.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R222 - SEURIN Jean-Pierre

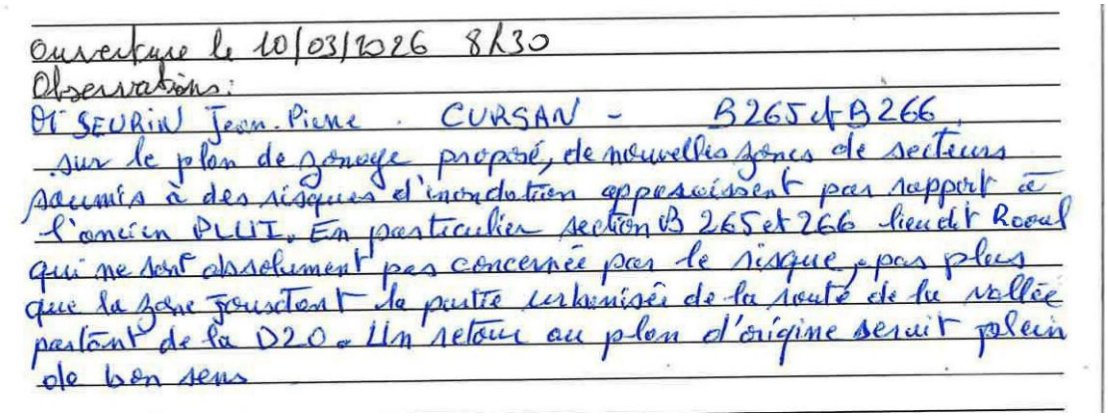
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


Ouverture le 10/03/2026 8h30
Observations :
Mr SEURIN Jean-Pierre - CURSAN - B265 et B266,
sur le plan de zonage proposé, de nouvelles zones de secteurs soumis à des risques d'inondation apparaissent par rapport à l'ancien PLUI. En particulier section B 265 et 266 lieu dit Rouat qui ne sont absolument pas concernée par le risque, pas plus que la zone jouxtant la partie urbanisée de la route de la vallée partant de la D20. Un retour au plan d'origine serait plein de bon sens

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R223 - SEURIN Jean-Pierre

Anonymat : oui

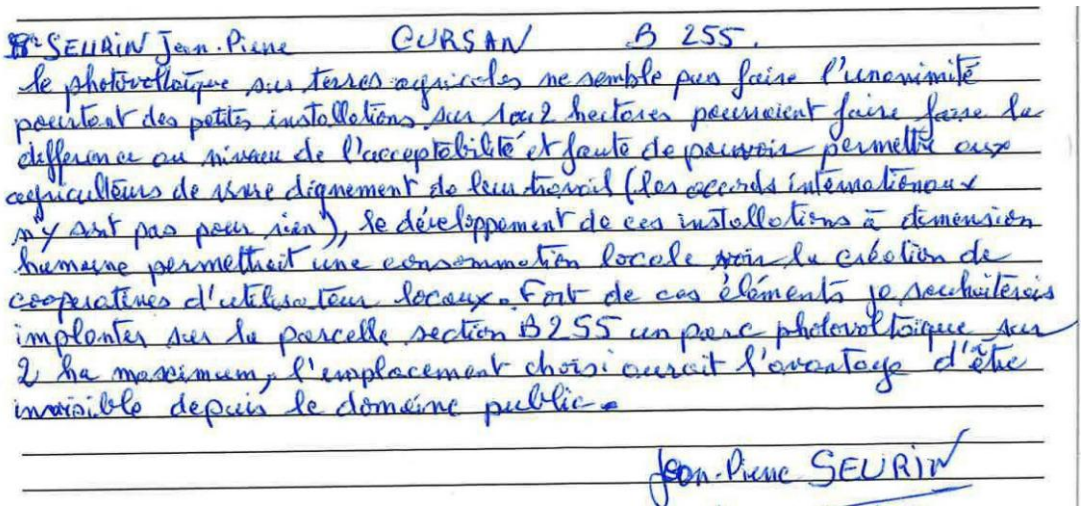
Date de dépôt :

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


M. SEURIN Jean-Pierre CURSAN B 255.
Le photovoltaïque sur terres agricoles ne semble pas faire l'unanimité pourtant des petites installations sur 1 ou 2 hectares pourraient faire faire la différence au niveau de l'acceptabilité et faute de pouvoir permettre aux agriculteurs de vivre dignement de leur travail (les accords internationaux n'y sont pas pour rien), le développement de ces installations à dimension humaine permettrait une consommation locale grâce à la création de coopératives d'utilisateurs locaux. Fort de ces éléments je souhaiterais implanter sur la parcelle section B 255 un parc photovoltaïque sur 2 ha maximum, l'emplacement choisi aurait l'avantage d'être invisible depuis le domaine public.
Jean-Pierre SEURIN

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R224 - TEYCHENEY Sylvie

Anonymat : oui

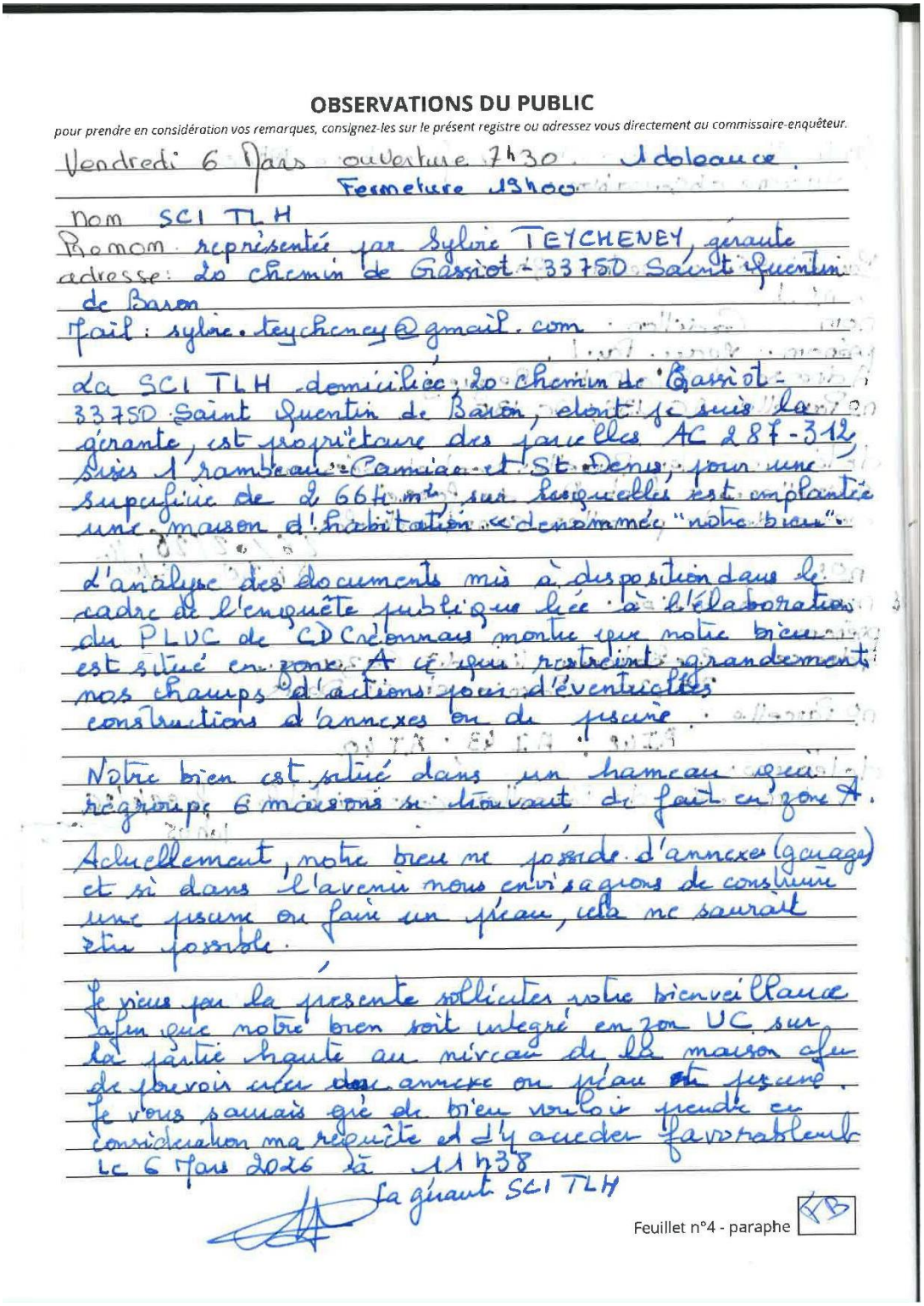
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

Vendredi 6 Mars ouverture 7h30. Idoleance.
Fermeture 13h00

Nom SCI TLH
Prénom représentée par Sylvie TEYCHENEY, gérante
adresse: 2o Chemin de Gassiot - 33750 Saint Quentin de Baron
Mail : sylvie.teychency@gmail.com

La SCI TLH domiciliée 2o Chemin de Gassiot - 33750 Saint Quentin de Baron, dont je suis la gérante, est propriétaire des parcelles AC 287-312 sises 1 rambeau Camiac et St Denis, pour une superficie de 2 66i m², sur lesquelles est implantée une maison d'habitation dénommée "notre bien".

d'analyse des documents mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique liée à l'élaboration du PLUC de CDC Créonnais montre que notre bien est situé en zone A ce qui restreint grandement nos champs d'actions pour d'éventuelles constructions d'annexes ou de piscine.

Notre bien est situé dans un hameau qui regroupe 6 maisons se trouvant de fait en zone A.

Actuellement, notre bien ne possède d'annexes (garage) et si dans l'avenir nous envisagions de construire une piscine ou faire un préau, cela ne saurait être possible.

Je vous par la présente solliciter votre bienveillance afin que notre bien soit intégré en zon UC sur la partie haute au niveau de la maison afin de pouvoir créer une annexe ou préau et piscine.
Je vous saurais gré de bien vouloir prendre en considération ma requête et d'y accéder favorablement
Le 6 Mars 2026 à 11h38

La gérante SCI TLH

Feuillet n°4 - paraphe

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R225 - Tité Christophe

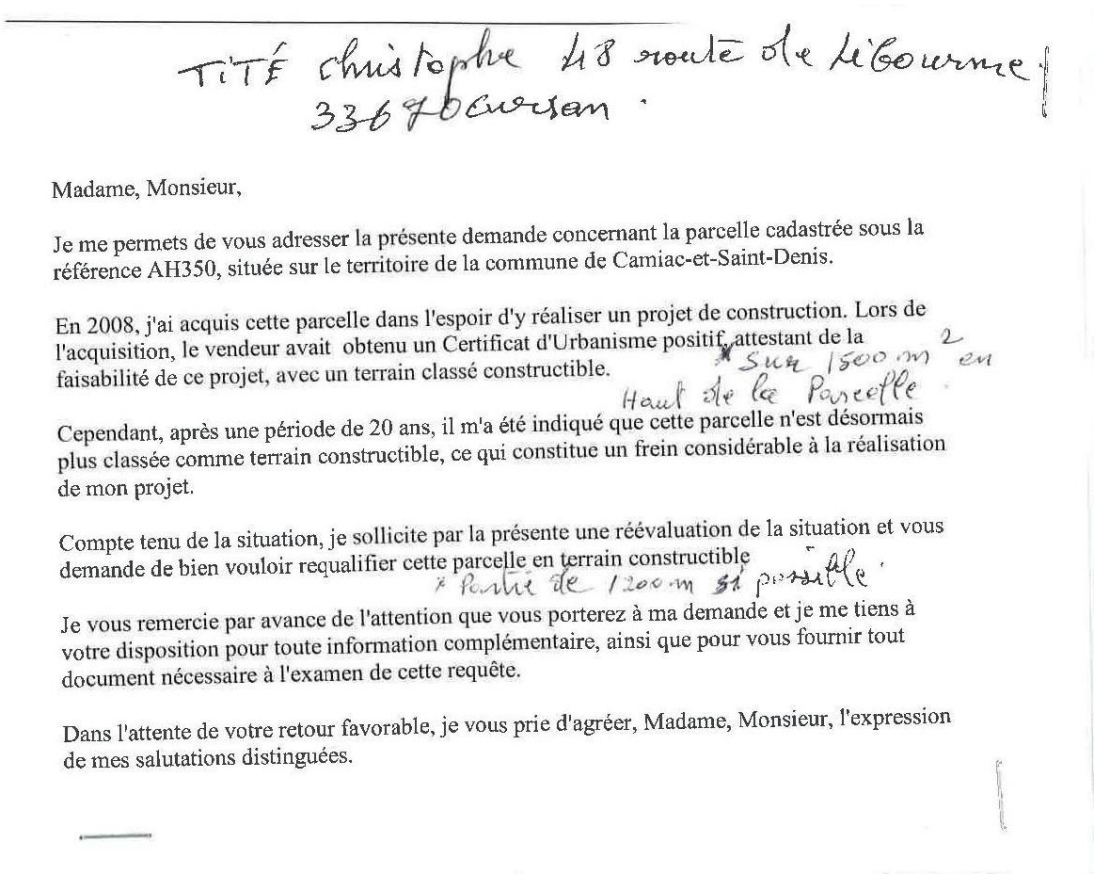
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



TITÉ christophe 48 route de Libourne
33670 Créon.

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser la présente demande concernant la parcelle cadastrée sous la référence AH350, située sur le territoire de la commune de Camiac-et-Saint-Denis.

En 2008, j'ai acquis cette parcelle dans l'espoir d'y réaliser un projet de construction. Lors de l'acquisition, le vendeur avait obtenu un Certificat d'Urbanisme positif, attestant de la faisabilité de ce projet, avec un terrain classé constructible. * Sur 1500 m2 en Haut de la Parcelle

Cependant, après une période de 20 ans, il m'a été indiqué que cette parcelle n'est désormais plus classée comme terrain constructible, ce qui constitue un frein considérable à la réalisation de mon projet.

Compte tenu de la situation, je sollicite par la présente une réévaluation de la situation et vous demande de bien vouloir requalifier cette parcelle en terrain constructible * Partie de 1200 m2 si possible.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande et je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire, ainsi que pour vous fournir tout document nécessaire à l'examen de cette requête.

Dans l'attente de votre retour favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 48, route de Libourne

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Ville : Cursan

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C226 -

Organisme : Groupe Nature en Ville

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 11:31:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Le chapitre concernant les clôtures (p.48) mentionne :

Les clôtures constituées de matériaux synthétiques type PVC…
- sont interdites.

Cette interdiction semble assez peu respectée à Créon.
Serait-il possible de faire ressortir cette mention à part pour qu'elle ne soit pas « noyée » parmi les autres recommandations.

Les haies vives composées d'essences locales n'excédant pas 2,00 m de hauteur

Cette recommandation pourrait-elle être mise en exergue en citant les espèces locales constitutives de la « haie champêtre » (Cornouillers, aubépine, fusain d'Europe, érable champêtre, viorne…)

Concernant l'aménagement paysager (p. 51) :

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Sur la commune de Créon, à titre d'exemple, les parcelles 834, boulevard Victor Hugo, 430, allées des Vignes, 524, entre les rues de trotte-Chèvre et du 19 Mars 1962 ne respectent pas cette obligation (à l'exception d'une plante invasive…)

Concernant la zone tampon de 10 m. (p.51) :

…la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres.

A titre d'exemple, sur la commune de La Sauve, route de Créon devant la zone commerciale, serait-il possible d'implanter des haies champêtres, (Cornouillers, aubépine, fusain d'Europe, érable champêtre, viorne…) parcelles 291, 293, 295, 297 mais également de l'autre côté de la route, parcelles 233, 263, 265, 267. En effet la traversée de cette zone n'est pas pour l'instant la meilleure transition entre une abbaye médiévale et une bastide du XIVe siècle…

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Concernant les espaces boisés classés à protéger ou à créer (p.50) :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Certains groupes d'arbres dans le tissu urbain subissent des « nettoyages » qui empêchent les jeunes pousses (particulièrement de chênes) de se développer. C'est pourtant l'avenir du groupe qui est en jeu (sur 30 ou 40 ans...). Pourrait-on marquer certaines pousses par un piquet pour assurer leur développement. Exemples : groupe de chênes du talus d'entrée sud-ouest, rue Montuard parcelle 325, rue de L'Ormeau...

Concernant les espaces affectés au stationnement (p.51) :

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m2.

Cette obligation qui ne semble pas réservée aux aménagements nouveaux n'est pas appliquée à Créon. Elle pourrait, entre autres, concerner la place de la Prévôté.

Groupe Nature en Ville
de l'assemblée citoyenne de Créon.

(Mars 2023 – octobre 2025)

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Plaidoyer pour les haies et la végétation de bord de routes.

Bonjour, par la présente, nous aimerions attirer votre attention sur quelques points permettant de préserver et développer la biodiversité sur l'ensemble de l'intercommunalité.
En effet, nombreuses espèces pourchassées des terres agricoles n'ont pour seul refuge que les haies, talus et bords de route.

- faire en sorte de conserver les haies existantes (bords de routes et voie verte) et encourager la pousse de nouvelles haies sauvages et naturelles.

- faire un fauchage tardif (Texte joint extrait de La biodiversité en Wallonie).

Ces pratiques, loin d'exiger de nouveaux budgets, permettraient une économie de main d'œuvre.

Le fauchage tardif

Le fauchage annuel tardif s'applique aux zones pouvant accueillir sans danger pour la sécurité des usagers de la routes, une végétation herbacée ayant atteint sa taille maximale. Dans nos régions, les végétations herbacées les plus hautes ne dépassent que très rarement 1,20 mètres.

Le fauchage est le moyen le plus utilisé pour l'entretien des bords de routes. Initialement, il était pratiqué très régulièrement pour répondre favorablement aux aspects de sécurité routière et aux critères de propreté en vigueur, imposant la plupart du temps une herbe maintenue courte. Cette gestion intensive des bords de routes **ne permet pas le développement d'une vie sauvage riche en espèces.** Les espèces à croissance rapide et à multiplication végétative sont abondantes dans ce cas.

Les avantages du fauchage tardif

Limiter le nombre de fauchage à un seul passage annuel, et le réaliser en fin de saison (fin août ou début septembre), permet aux plantes de croître, fleurir et fructifier. Les fleurs vont attirer une quantité impressionnante d'insectes butineurs à la recherche de pollen et de nectar. Ils féconderont les fleurs qui produiront les graines utiles au renouvellement de l'espèce mais aussi pour toutes les espèces animales granivores. Le couvert végétal sera un endroit de quiétude pour beaucoup d'animaux qui s'y reproduiront. Ainsi, un bord de route en fauchage tardif offre bien plus de services à la nature qu'un bord de route fauché trop tôt ou trop souvent.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Des zones de sécurité

Les endroits dangereux continueront à être fauchés régulièrement tout au long de l'année. C'est le cas des bords de routes situés à hauteur des carrefours ou à l'intérieur des virages. C'est le cas aussi des bords de routes situés à hauteur des accès aux propriétés riveraines. Ces règles de sécurité n'empêchent pas une certaine souplesse dans l'exécution des fauchages. Dans les agglomérations, le fauchage sera tardif pour les talus présentant un aspect fleuri intéressant ou abritant des espèces rares ou protégées.

La hauteur de coupe

En dehors des zones de sécurité, la hauteur de coupe sera toujours suffisante (environ 15 cm) :

- pour ne pas détruire la base de la végétation, mettre le sol à nu et provoquer une érosion des talus,
- elle permettra à la machine de passer au-dessus d'un grand nombre d'animaux de petites tailles : insectes, reptiles batraciens.

Groupe Nature en Ville
de l'assemblée citoyenne de Créon.

(Mars 2023 – octobre 2025)

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage :

Cette observation, constituée de 4 documents, me parait incomplète. Ce point pourrait-il être vérifié ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'un dépôt de pièce jointe de Mr LAVILLE qui a rencontré Mme Balzagette lors de la permanence du 10 mars après midi à la Communauté des Communes

Envoi CE : Oui

R227 -

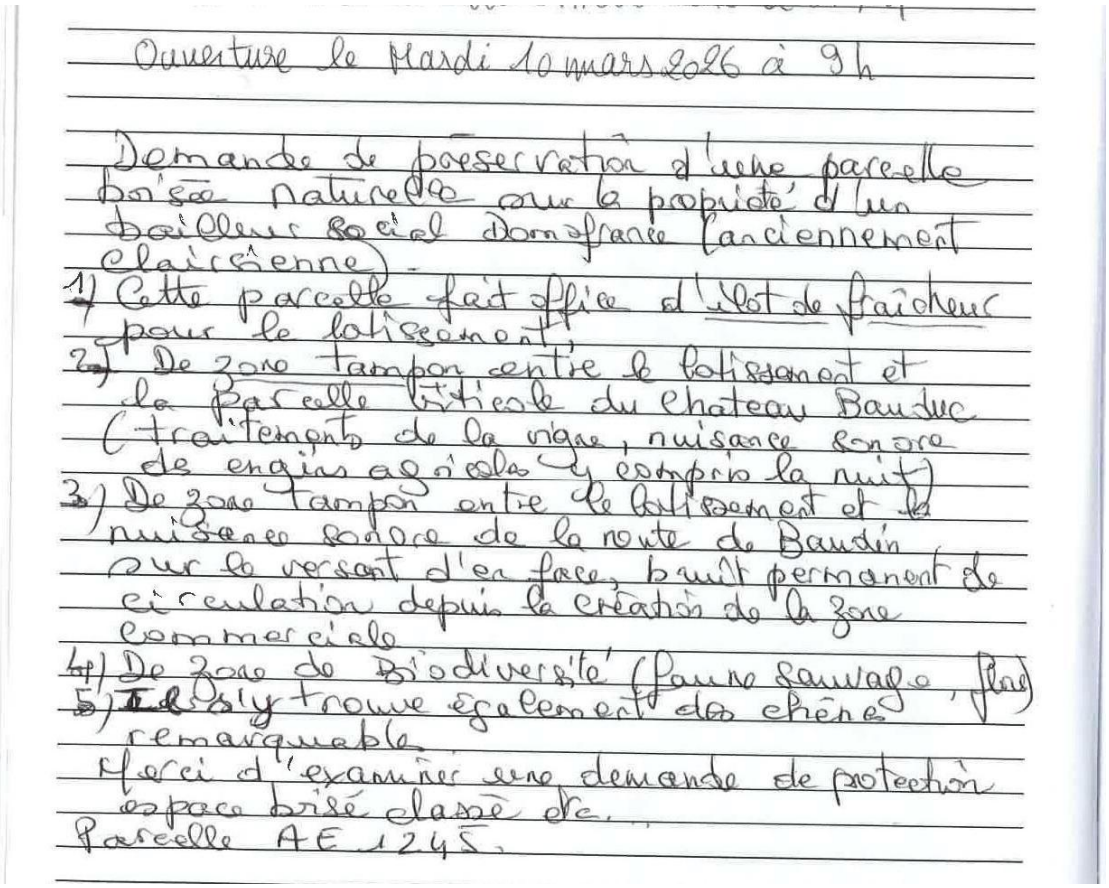
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



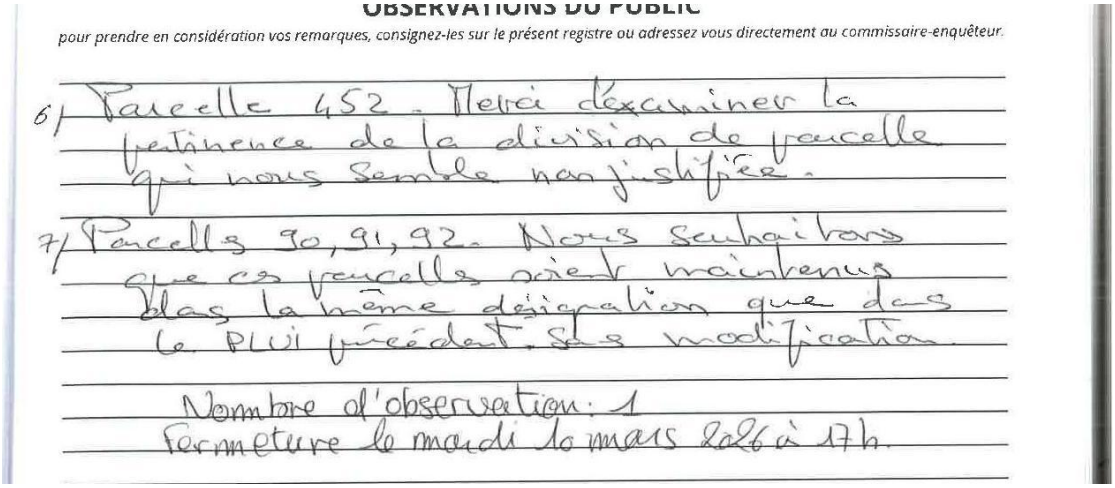
Ouverture le Mardi 10 mars 2026 à 9h

Demande de préservation d'une parcelle boisée naturelle sur la propriété d'un bailleur social Domofrance (anciennement Clairsienne).

1) Cette parcelle fait office d'îlot de fraîcheur pour le lotissement,
2) De zone tampon entre le lotissement et la parcelle viticole du château Baudic (traitements de la vigne, nuisance sonore de engins agricoles y compris la nuit)
3) De zone tampon entre le lotissement et la nuisance sonore de la route de Baudin sur le versant d'en face, bruit permanent de circulation depuis la création de la zone commerciale
4) De zone de Biodiversité (faune sauvage, flore)
5) Il y trouve également des chênes remarquable.

Merci d'examiner une demande de protection espace boisé classé etc.
Parcelle AE 1245.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

6/ Parcelle 452 - Merci d'examiner la pertinence de la division de parcelle qui nous semble non justifiée.

7/ Parcelle 90, 91, 92 - Nous souhaitons que ces parcelles soient maintenues dans la même désignation que dans le PLUi précédent. Sans modification.

Nombre d'observation : 1
Fermeture le mardi 10 mars 2026 à 17h.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

C228 - PARADE Annick

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/03/2026 à 14:57:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Saint Pierre de Chignac, le 3 mars 2023

Annick PARADE
3194 Route des Versannes
24330 Saint Pierre de Chignac
annick.parade@laposte.net
06 88 32 36 72

Claire BUZY
457 Route de Bertinat
33330 Saint Sulpice de Faleyrens
clairebuzy@icloud.com
06 82 20 02 03

Communauté de Communes du Créonnais
04 MARS 2026
Courrier reçu le

à 62

Monsieur le Président de la Communauté de communes du Créonnais
39 Boulevard Victor Hugo
33670 Créon

Objet : demande de rectification de zonage dans le projet de PLUI 2026

Monsieur le Président,

Après consultation des documents élaborés par la commission de travail sur le PLUI du Créonnais et rencontre avec la personne chargée de recevoir les propriétaires concernés par le changement à la mairie de Créon le 20 février courant, nous venons vers vous pour demander une modification du PLUI nous concernant.

Nos parents avaient déjà accepté, de leur vivant, qu'une partie des parcelles 169 et 171 situées avenue de la Croix Blanche à Créon soit classée N. Nous souhaitons maintenant, ma sœur et moi devenues propriétaires, que le reste des parcelles 169, 170 et 171 reste urbanisable et constructible, préservant pour nos enfants la possibilité d'en jouir pleinement à l'avenir.

D'autant plus que notre famille possédant depuis 1885 dans la rue Dopter à Créon les parcelles 90, 91, 92 et souhaitant vendre la parcelle 92 s'est trouvée dans l'impossibilité de le faire, celle-ci étant déjà classée en zone non constructible par un précédent PLUI.

Nous pourrions comprendre que la partie actuellement arborée puisse être classée en zone N mais pourquoi la partie en herbe, après arrachage des vignes, de la parcelle 171 ?

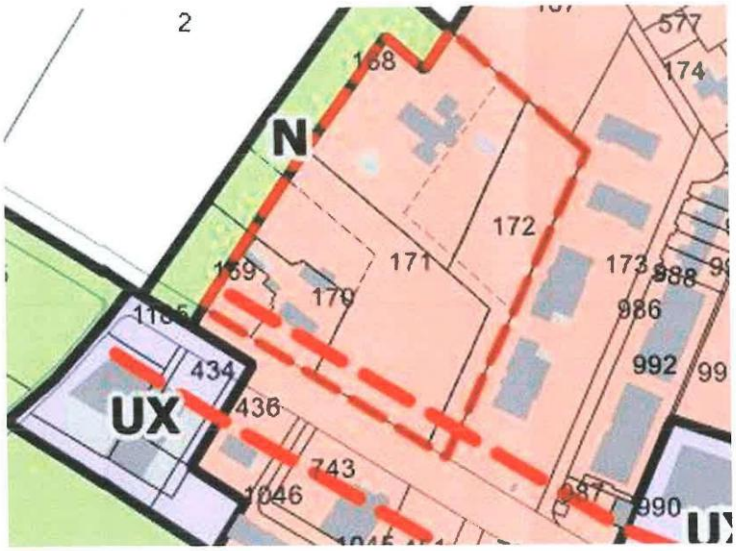
Si le PLUI est maintenu en l'état, ce sont tous nos biens qui se trouvent bloqués et interdits de toute évolution : on propose de mettre tout notre foncier en zone naturelle alors qu'il était encore en partie en zone urbanisable et cela sans motif compréhensible, ni indemnisation ni compensation, portant ainsi préjudice à la valeur de tous nos biens et entachant par là même nos droits.

Comptant sur votre compréhension, en vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande, nous vous prions d'agréer l'assurance de nos meilleurs sentiments.

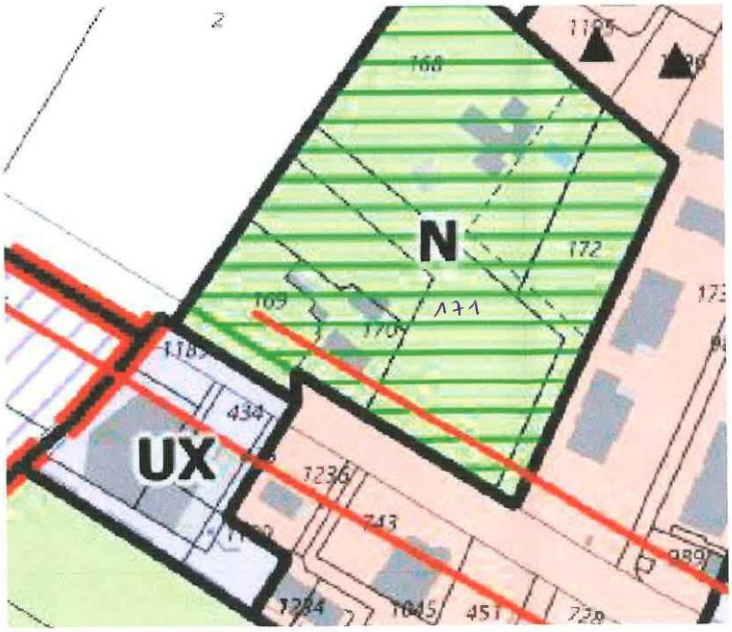
Annick PARADE et Claire BUZY

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Zonage actuel :

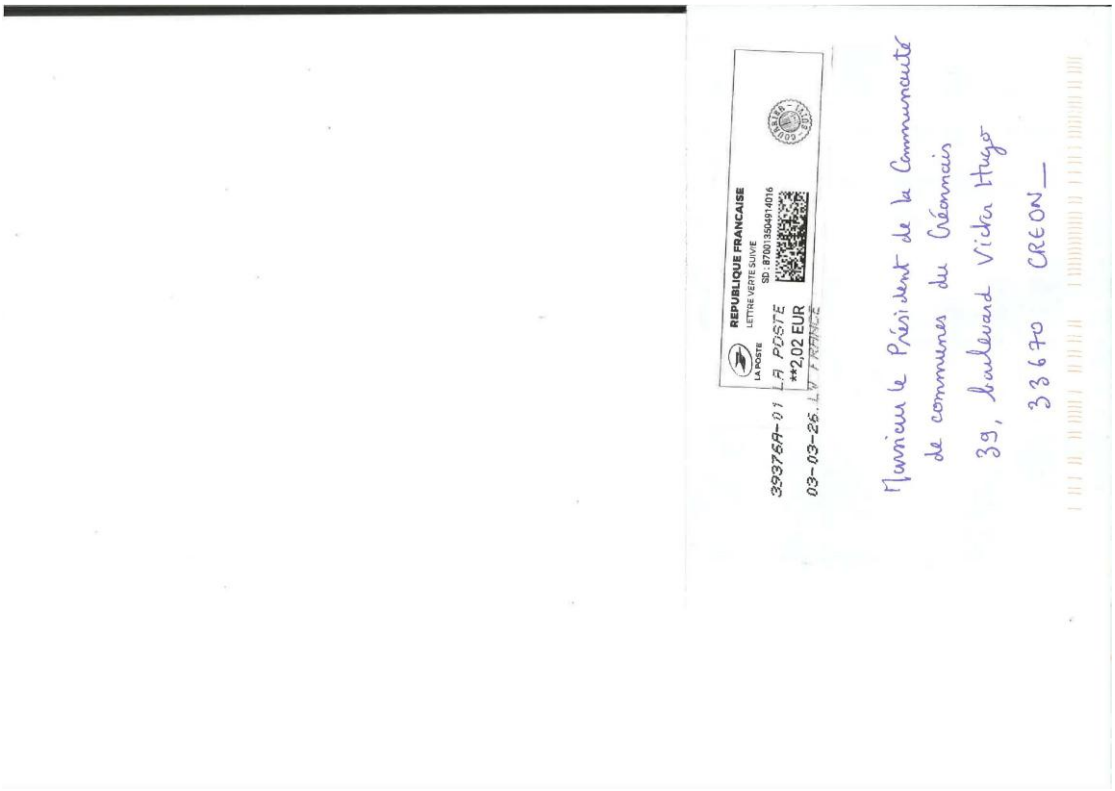


Zonage prévu :



1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Courrier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R229 - DOMBERGER Alessandra

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:12:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Reçu en Mairie le 10 MARS 2026

Objet : Demande d'accès aux documents administratifs et signalement de préoccupations environnementales et sécuritaires concernant un projet de lotissement sur la commune de Madirac - Secteur CARPE SUD

Madame, Monsieur,

Habitants de la commune de Madirac et riverains du terrain concerné par un projet de lotissement actuellement envisagé, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs préoccupations importantes concernant ce projet et ses incidences potentielles sur l'environnement, la sécurité et le cadre de vie.

À ce jour, les riverains n'ont reçu aucune information officielle détaillée concernant la nature exacte du projet, les autorisations administratives délivrées, ni les études environnementales éventuellement réalisées.

Conformément au droit d'accès aux documents administratifs, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous transmettre l'ensemble des documents relatifs à ce projet.

---

1. Présence potentielle d'espèces protégées

Le terrain concerné constitue actuellement un espace naturel ouvert en bordure d'une zone boisée, accueillant une biodiversité importante.

Plusieurs observations locales mentionnent notamment la présence du hérisson d'Europe et du lézard des murailles, espèces protégées au niveau national conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Nous attirons également votre attention sur le fait que plusieurs riverains, dont moi-même, ont observé à plusieurs reprises la présence de hérissons d'Europe sur ce site, notamment lors de déplacements nocturnes aux premières heures de la matinée.

Compte tenu du caractère nocturne de cette espèce protégée, nous nous interrogeons sur les conditions dans lesquelles les inventaires écologiques auraient été réalisés, et notamment sur la réalisation éventuelle de prospections nocturnes nécessaires pour détecter ce type d'espèce.

Nous souhaiterions donc savoir si un inventaire faune-flore complet a été réalisé avant toute intervention sur le site.

Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre :

- l'étude écologique complète,
- les protocoles utilisés pour l'inventaire,
- les dates précises des prospections,
- les périodes de l'année concernées,
- les horaires des relevés (incluant les inventaires nocturnes si réalisés).

ND AD

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

2. Destruction préalable de l'habitat naturel

Plusieurs riverains ont constaté que certaines zones du terrain ont récemment fait l'objet d'un broyage mécanique de la végétation.

Nous souhaiterions connaître :

- la date de réalisation de ces travaux,
- le cadre administratif dans lequel ils ont été autorisés,
- si ces opérations ont été réalisées avant ou après la réalisation des inventaires écologiques.

Dans l'hypothèse où ces travaux auraient été réalisés avant l'étude environnementale, cela pourrait avoir eu pour conséquence de modifier ou de détruire des habitats potentiels d'espèces protégées et d'altérer les conclusions de l'inventaire écologique.

---

3. Présence et modification d'une zone humide

Le terrain concerné semble comporter une zone humide identifiée par plusieurs riverains. Il apparaît également qu'une voie ou un passage ait été réalisé au sein de cette zone, la séparant en deux parties.

Nous souhaiterions savoir :

- si cette zone humide a été officiellement identifiée dans les études environnementales,
- si une autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau a été délivrée pour les travaux réalisés,
- quelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été prévues.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre toute autorisation administrative relative à l'aménagement ou à la modification de cette zone humide.

---

4. Étude d'impact environnemental

Compte tenu de la sensibilité écologique du site et de sa proximité immédiate avec une zone boisée accueillant une faune sauvage importante (chevreuils, sangliers, renards, lapins, etc.), nous souhaitons savoir si une évaluation environnementale ou une étude d'impact a été réalisée conformément aux obligations réglementaires.

Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre :

- l'étude d'impact complète,
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues,
- l'analyse des impacts généraux sur l'écosystème local et la biodiversité.

ND AD

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Reçu en Mairie le 10 MARS 2026

5. Impact sur les corridors écologiques et les déplacements de la faune

Le terrain constitue actuellement un **passage naturel entre la zone humide identifiée et la forêt voisine**, utilisée régulièrement par la faune sauvage que nous observons directement depuis notre domicile (chevreuils, sangliers, renards, lapins, etc.). La construction de maisons sur ce terrain risquerait de **fragmenter cet espace**, coupant le passage entre la zone humide et la forêt et impactant directement les déplacements des espèces.

Nous souhaitons connaître les études qui ont évalué :

- l'existence et la fonctionnalité de corridors écologiques pour les espèces locales,
- l'impact direct du projet sur la zone humide et son rôle comme point de passage pour les animaux,
- les mesures spécifiques prévues pour maintenir la **continuité écologique** et limiter la fragmentation des habitats naturels.

---

6. Sécurité routière et accès au futur lotissement

L'accès prévu au lotissement se situe à proximité immédiate d'un passage piéton et d'établissements accueillant des enfants, notamment une école et une crèche.

Par ailleurs, certains accès ou passages existants dans cette zone présentent une largeur particulièrement réduite, parfois inférieure à deux mètres, ce qui soulève des interrogations quant à :

- la circulation des véhicules de chantier pendant la phase de construction,
- l'augmentation du trafic liée à l'arrivée de nouveaux habitants,
- l'accessibilité pour les véhicules de secours et notamment les services d'incendie et de secours.

Nous souhaiterions savoir :

- si une étude de circulation ou de sécurité routière a été réalisée,
- si les services gestionnaires de la voirie ont été consultés,
- quelles autorisations ont été délivrées pour la création de l'accès au lotissement.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre les avis techniques et autorisations correspondantes.

---

7. Risque incendie en lisière de forêt

Le projet étant situé en bordure immédiate d'une zone boisée, nous souhaitons connaître les analyses réalisées concernant le risque incendie.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre :

- les études relatives au risque incendie,
- les mesures de prévention prévues,
- les obligations de débroussaillement ou les dispositifs de sécurité envisagés pour les futures habitations.

ND AD

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

8. Information du public et transparence du projet

Nous souhaiterions comprendre dans quelles conditions ce projet a été élaboré et examiné au sein de la commune.

À ce titre, nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer :

- si ce projet a fait l'objet d'une présentation ou d'une délibération en conseil municipal,
- les dates des réunions concernées,
- les comptes rendus correspondants.

Dans un souci de transparence et de dialogue constructif, nous souhaitons pouvoir disposer de l'ensemble de ces informations afin de mieux comprendre les fondements et les impacts de ce projet.

Dans l'attente de votre réponse et des documents demandés, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Dornberger Alessandra et Nicolas Dagens
250 route de haux 33670 Madirac
a.dornberger@outlook.fr

Copie :

- Office français de la biodiversité
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Préfecture de la Gironde

ND AD.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R230 - LAUIHLE L.

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Reçu en Mairie le 10 MARS 2026

Remarques sur la zone d'aménagement du bourg de Madirac- secteur Carpe Sud

Noms : LAUILHE et GIRARD

Adresse : 166 route de Haux 33670 Madirac

Le projet d'aménagement du bourg de Madirac secteur Carpe Sud ne devraient pas avoir les entrées dans le centre du bourg pour des questions de sécurité routière pour les riverains et la circulation des piétons.

L'année dernière un projet de ralentissement de la vitesse des véhicules traversant le bourg n'a pas pu être mené à son terme pour différentes raisons pourtant la vitesse y est souvent excessive.

Le passage prévu, pour se rendre aux nouvelles habitations, présente une sortie sur la route de Haux avec une visibilité masquée qui présente un risque pour le croisement des véhicules et la circulation des piétons.

Pourquoi ne pas se servir de la sortie existante côté maison de M. Servan ?

La sécurité routière sur la route de Haux devrait à nouveau faire l'objet d'une étude par le service gestionnaire de la voierie afin d'améliorer et sécuriser les déplacements dans la commune.

Fait à Madirac le 7 mars 2026

LAUILHE L.

GIRARD D.

DG
LL

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R231 - SERIZIER Jean-Louis

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Reçu en Mairie le 10 MARS 2026

ZONE OAP CARPE SUD

A mon sens il n'est pas possible question de sécurité et de quiétude des Madiracais que les points de passages obligés soient à ce niveau dans la commune. La sécurité et la quiétude ne sont pas à géométrie variable.

Je pense que les penseurs du projet devraient forcément se recentrer sur une autre entrée de ce lotissement, notamment sur la sortie déjà existante côté maison de Mr Servan où déjà s'engagent des voitures et des engins agricoles.

Que penser quand des véhicules de chantier, porte chars, toupies béton vont s'engager dans ces 2 goulots avec l'impossibilité de manœuvrer, de braquer, et abimer la D121E6.

Faire un cheminement doux qui ne va servir à personne ou peu est complètement utopique et irresponsable quand on va noyer le bourg avec un circulation d'engins, circulation qui va durer des années car il y aura pas une accession à ces terrains dans le futur proche (voir les terrains Béolétto du Carpe diem).

En fait il est à remarquer l'amateurisme du projet qui ne prend en compte que la satisfaction de l'élue (qui dirige le projet principalement), mais surtout pas la dégradation des conditions de voisinage, de circulation et surtout la non participation en amont des élus et des madiracais.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Reçu en Mairie le 10 MARS 2026

ZONE PROCHE MAIRIE

Monsieur SERIZIER 2ème Adjoint mandature 2020-2026

Je reste effaré devant ce projet. Peut-on appeler ça un projet ? Comment un maire censé amener des améliorations au PLUI peut-il présenter une modification et cautionner une demande d'une élue du conseil pour un terrain privé (élue du conseil qui a déjà profité des largesses du maire sur plusieurs points terrains trottoirs)

Si un maire est mandaté pour la représentation au conseil communautaire il doit rendre des comptes à son conseil municipal.

Je m'oppose fermement à ce projet

Cette zone devra avoir une sortie directe sur la D121E6 et ne pas profiter du parking public existant. Il n'est pas possible qu'un village comme Madirac ait mis des années pour avoir un parking digne de ce nom et qu'il soit ensuite détourné par un projet somme toute privé pour d'éventuels commerces ou autres.

Le 9 Mars 2026

Mr SERIZIER Jean-Louis

Mme SERIZIER Marie-Pierre

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R232 - LAGARE Aurélie

Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 15:27:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Reçu en Mairie le 10 MARS 2026

Objet : Opposition au projet d'aménagement du bourg – secteur Carpe Sud

Madame, Monsieur,

Habitant à proximité immédiate du projet d'aménagement du bourg de **Carpe Sud** sur la commune de Madirac, je souhaite par la présente faire part de mon opposition et de mes inquiétudes concernant ce projet de lotissement.

Tout d'abord, nous avons été très surpris d'apprendre l'existence de ce projet alors qu'aucune information préalable ni concertation avec les habitants concernés ne semble avoir eu lieu. Une démarche de ce type, qui impacte directement le cadre de vie des riverains, aurait mérité une information claire et une consultation en amont de la population.

Par ailleurs, plusieurs éléments techniques du projet soulèvent de fortes interrogations :

1. La question de la zone humide
Sur les premiers plans du projet, une zone humide était clairement identifiée au centre de la parcelle. Sur les versions plus récentes des documents, cette zone semble avoir été déplacée et se retrouve désormais divisée en deux parties. Cette modification soulève des interrogations sur la prise en compte réelle des contraintes environnementales et de la protection de ces milieux naturels.

2. Les conditions d'accès au futur lotissement
Les chemins d'accès prévus paraissent particulièrement étroits, avec des passages de moins de deux mètres de large à certains endroits. Cette configuration semble inadaptée à la circulation régulière de véhicules supplémentaires et pose notamment la question de l'accès pour les services de secours (pompiers, ambulances), qui doivent pouvoir intervenir rapidement et en toute sécurité.

3. Les enjeux de sécurité routière
Le projet entraînerait inévitablement une augmentation du trafic automobile à proximité immédiate d'une école située à moins de 50 mètres, dans un virage déjà peu visible et reconnu comme dangereux. L'augmentation de la circulation dans ce secteur représente un risque supplémentaire pour la sécurité des enfants et des riverains.

4. La proximité de zones boisées et le risque incendie
Le terrain concerné se situe à proximité d'une zone boisée. Dans ce type de configuration, des obligations de débroussaillement et de prévention du risque incendie s'appliquent généralement afin de limiter la propagation des feux. Or, les voies d'accès prévues pour ce projet semblent particulièrement étroites et pourraient rendre l'intervention des services de secours difficile en cas d'incendie. La question de l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie et des conditions de sécurité pour les futurs habitants et les riverains doit donc être examinée avec la plus grande attention.

5. Les interrogations environnementales concernant la faune locale
Dans le document d'aménagement consulté, il est indiqué qu'aucune espèce protégée n'aurait été observée sur le site et que le sous-bois du bosquet aurait été broyé, rendant désormais la zone « moins favorable » au Hérisson d'Europe.

Cette information soulève plusieurs interrogations. Le Hérisson d'Europe est une espèce protégée en France et dépend fortement des zones de haies, de bosquets et de sous-bois pour se nourrir, se déplacer et se reproduire. Le fait que le sous-bois ait été broyé avant les

AL

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Reçu en Mairie le 10 MARS 2026

observations interroge quant aux conditions dans lesquelles l'évaluation écologique a été réalisée et à l'impact que ces travaux ont pu avoir sur l'habitat naturel de cette espèce. Il serait souhaitable que ces éléments soient clarifiés et que l'évaluation environnementale soit réalisée dans des conditions garantissant une observation fiable de la biodiversité présente sur le site.

6. La cohérence de l'urbanisation locale
Une nouvelle zone d'habitation a récemment été construite à proximité, sur la commune de Créon, située à seulement quelques kilomètres. Dans ce contexte, la pertinence de créer un nouveau lotissement dans une petite commune rurale comme Madirac mérite d'être sérieusement questionnée.

7. Les interrogations concernant un possible conflit d'intérêts
Il semblerait que certaines parcelles concernées par ce projet appartiennent à une conseillère municipale, Madame Sylvie Recrosio. Cette situation soulève naturellement des interrogations quant à l'impartialité de la décision et à l'existence éventuelle d'un conflit d'intérêts, qui mériterait d'être clarifié publiquement.

Au regard de ces éléments — manque de concertation, interrogations environnementales, problèmes de sécurité et questionnement sur la transparence de la décision — je vous demande de bien vouloir reconsidérer ce projet et d'engager une véritable consultation des habitants de la commune.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Aurélie LAGRANE
276 route de Nous
33650 MADIRAC

AC

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R233 - BASCOU Julien

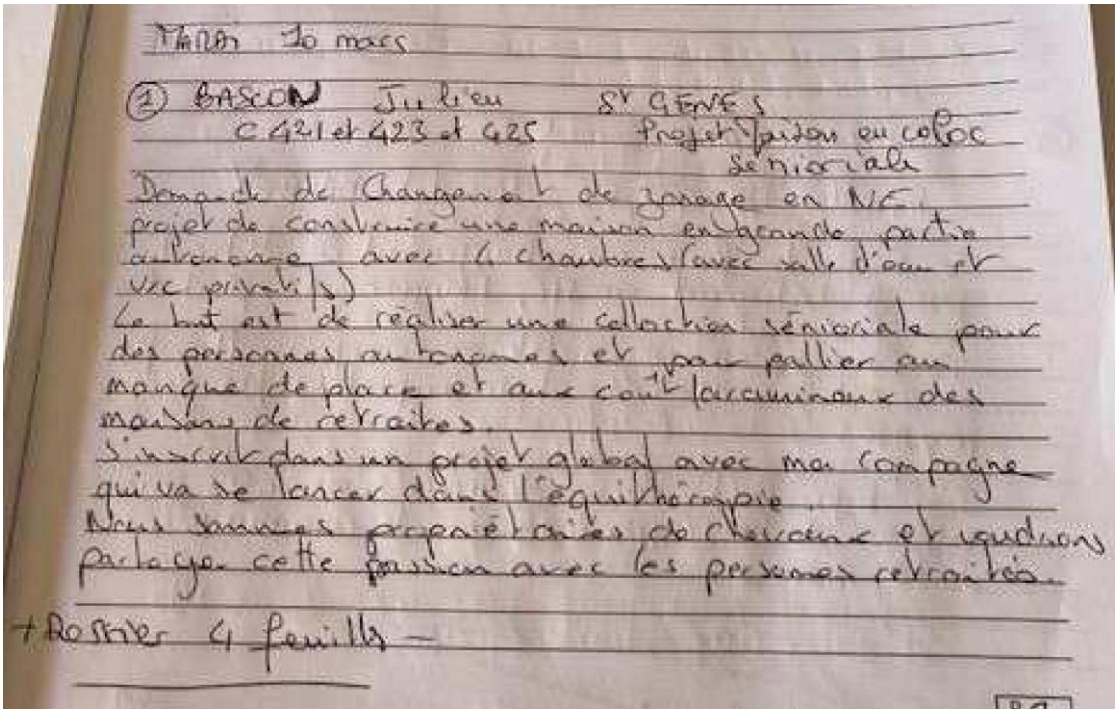
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

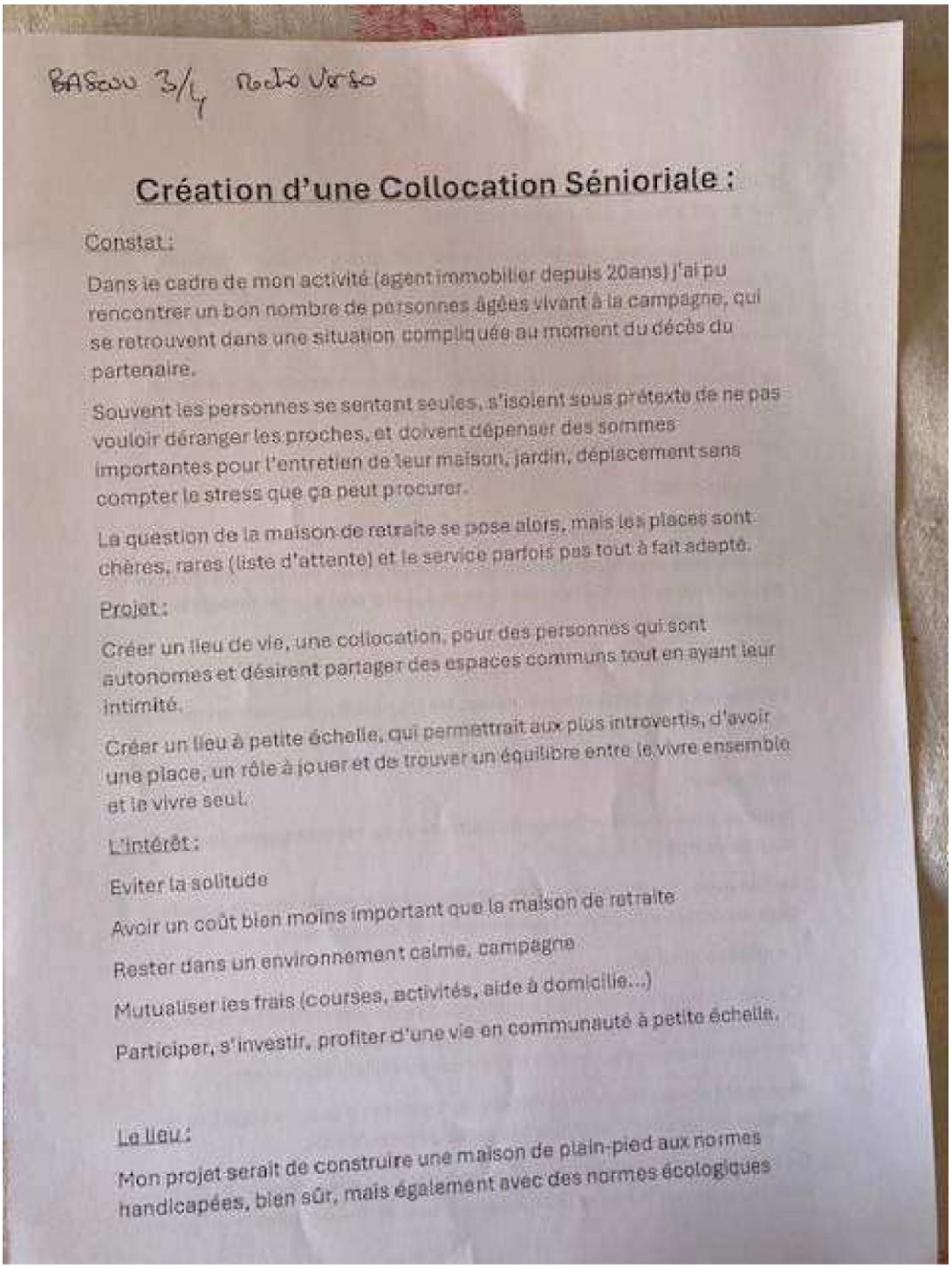

Mardi 10 mars

① BASCOU Julien St GENES
C 421 et 423 et 425 Projet Partage en coloc séniorials

Demande de Changement de zonage en NC.
projet de construire une maison en agrandie partie autonome avec 4 chambres avec salle d'eau et WC privatifs)
Le but est de réaliser une colocation séniorials pour des personnes autonomes et pour pallier au manque de place et aux coût faramineux des maisons de retraites.
S'inscrit dans un projet global avec ma compagne qui va se lancer dans l'équithérapie
Nous sommes propriétaires de chevaux et voudrions partager cette passion avec les personnes retraitées.

+ Poster 4 feuilles

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



BASSOU 3/4 Recto Verso

Création d'une Collocation Sénioriale :

Constat :

Dans le cadre de mon activité (agent immobilier depuis 20ans) j'ai pu rencontrer un bon nombre de personnes âgées vivant à la campagne, qui se retrouvent dans une situation compliquée au moment du décès du partenaire.

Souvent les personnes se sentent seules, s'isolent sous prétexte de ne pas vouloir déranger les proches, et doivent dépenser des sommes importantes pour l'entretien de leur maison, jardin, déplacement sans compter le stress que ça peut procurer.

La question de la maison de retraite se pose alors, mais les places sont chères, rares (liste d'attente) et le service parfois pas tout à fait adapté.

Projet :

Créer un lieu de vie, une collocation, pour des personnes qui sont autonomes et désirent partager des espaces communs tout en ayant leur intimité.

Créer un lieu à petite échelle, qui permettrait aux plus introvertis, d'avoir une place, un rôle à jouer et de trouver un équilibre entre le vivre ensemble et le vivre seul.

L'intérêt :

Eviter la solitude

Avoir un coût bien moins important que la maison de retraite

Rester dans un environnement calme, campagne

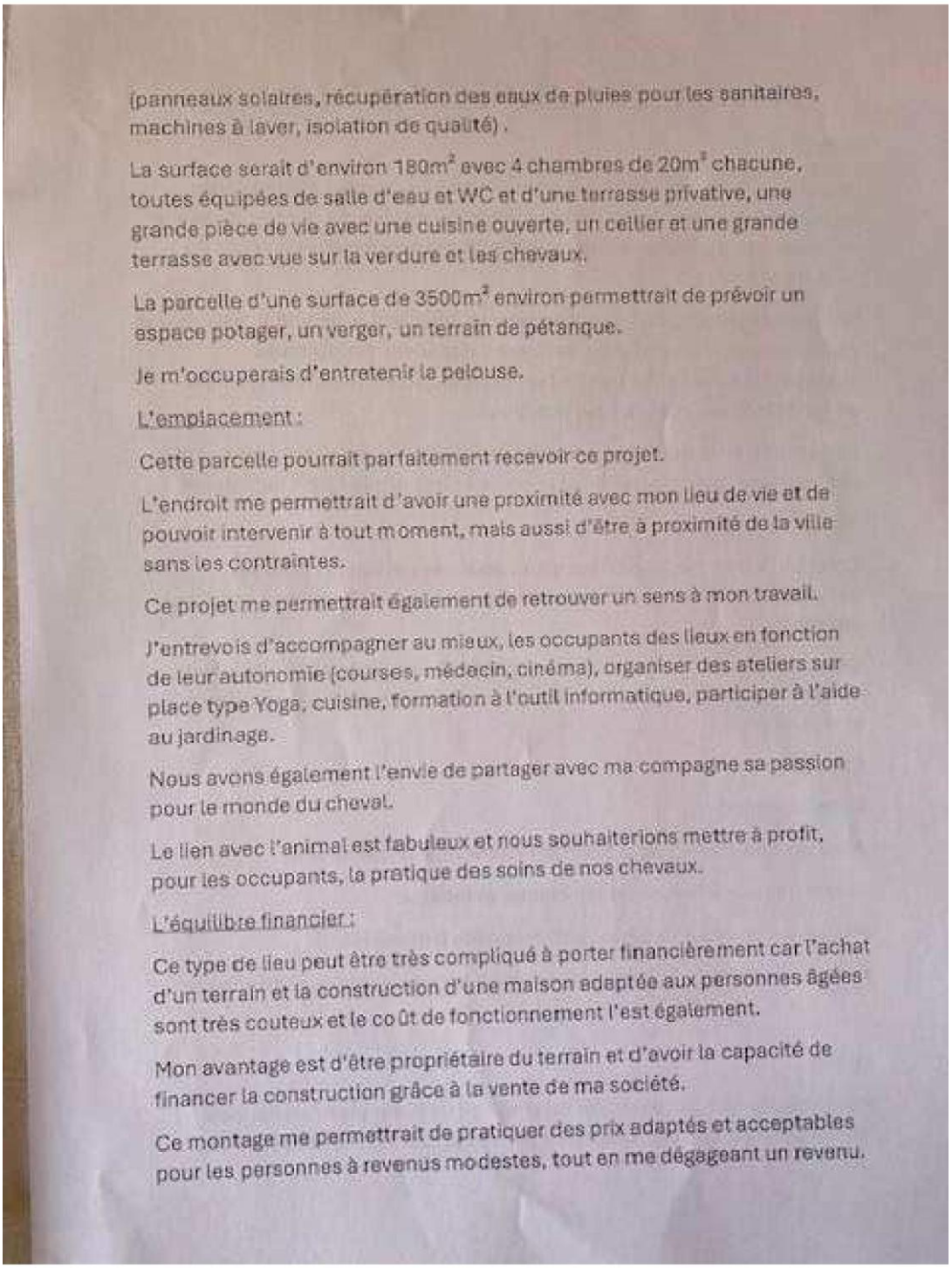
Mutualiser les frais (courses, activités, aide à domicile...)

Participer, s'investir, profiter d'une vie en communauté à petite échelle.

Le lieu :

Mon projet serait de construire une maison de plain-pied aux normes handicapées, bien sûr, mais également avec des normes écologiques

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



(panneaux solaires, récupération des eaux de pluies pour les sanitaires, machines à laver, isolation de qualité).

La surface serait d'environ 180m² avec 4 chambres de 20m² chacune, toutes équipées de salle d'eau et WC et d'une terrasse privative, une grande pièce de vie avec une cuisine ouverte, un cellier et une grande terrasse avec vue sur la verdure et les chevaux.

La parcelle d'une surface de 3500m² environ permettrait de prévoir un espace potager, un verger, un terrain de pétanque.

Je m'occuperais d'entretenir la pelouse.

L'emplacement :

Cette parcelle pourrait parfaitement recevoir ce projet.

L'endroit me permettrait d'avoir une proximité avec mon lieu de vie et de pouvoir intervenir à tout moment, mais aussi d'être à proximité de la ville sans les contraintes.

Ce projet me permettrait également de retrouver un sens à mon travail.

J'entrevois d'accompagner au mieux, les occupants des lieux en fonction de leur autonomie (courses, médecin, cinéma), organiser des ateliers sur place type Yoga, cuisine, formation à l'outil informatique, participer à l'aide au jardinage.

Nous avons également l'envie de partager avec ma compagne sa passion pour le monde du cheval.

Le lien avec l'animal est fabuleux et nous souhaiterions mettre à profit, pour les occupants, la pratique des soins de nos chevaux.

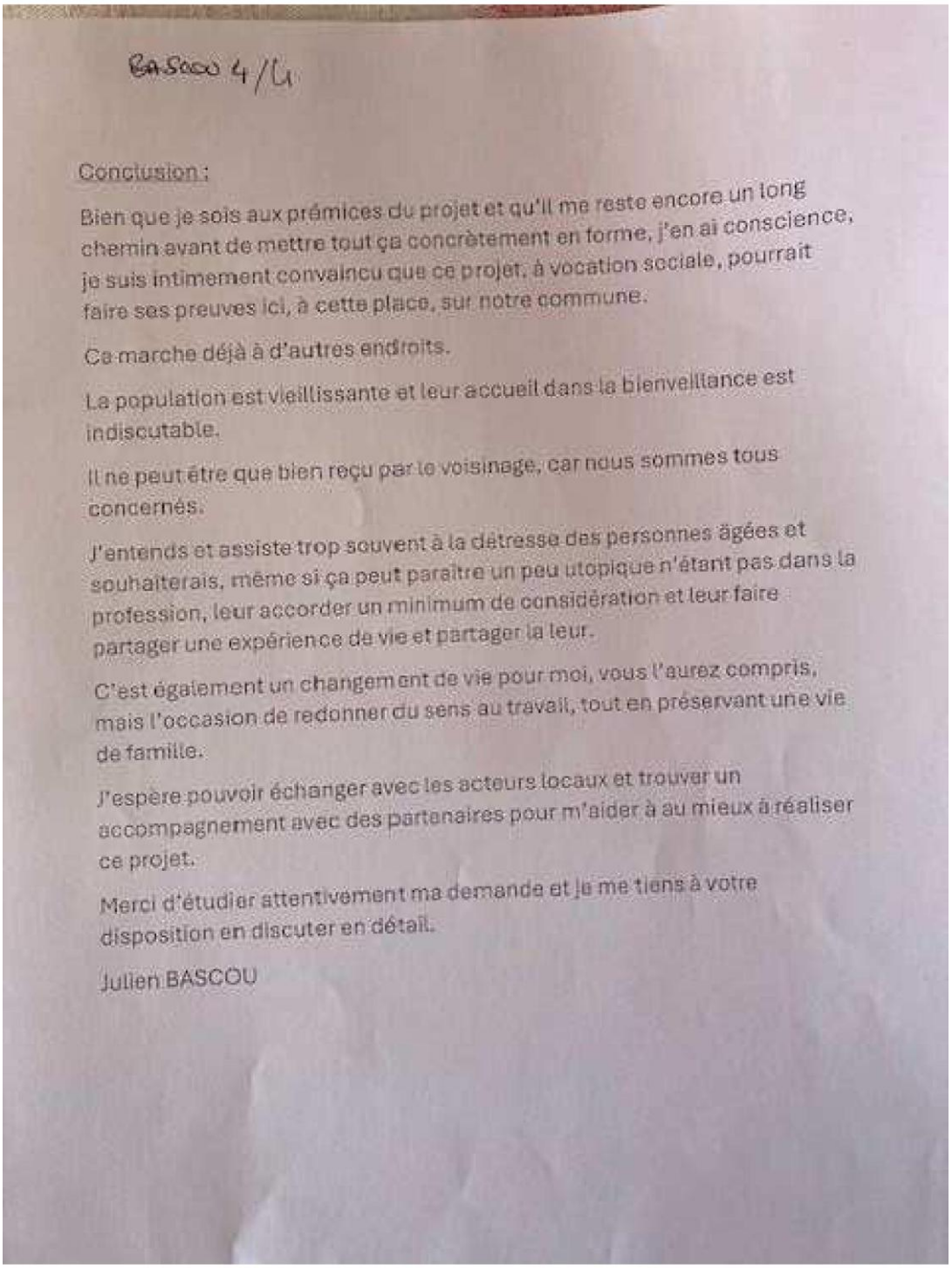
L'équilibre financier :

Ce type de lieu peut être très compliqué à porter financièrement car l'achat d'un terrain et la construction d'une maison adaptée aux personnes âgées sont très couteux et le coût de fonctionnement l'est également.

Mon avantage est d'être propriétaire du terrain et d'avoir la capacité de financer la construction grâce à la vente de ma société.

Ce montage me permettrait de pratiquer des prix adaptés et acceptables pour les personnes à revenus modestes, tout en me dégageant un revenu.

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



BASCOU 4/4

Conclusion :

Bien que je sois aux prémices du projet et qu'il me reste encore un long chemin avant de mettre tout ça concrètement en forme, j'en ai conscience, je suis intimement convaincu que ce projet, à vocation sociale, pourrait faire ses preuves ici, à cette place, sur notre commune.

Ça marche déjà à d'autres endroits.

La population est vieillissante et leur accueil dans la bienveillance est indiscutable.

Il ne peut être que bien reçu par le voisinage, car nous sommes tous concernés.

J'entends et assiste trop souvent à la détresse des personnes âgées et souhaiterais, même si ça peut paraître un peu utopique n'étant pas dans la profession, leur accorder un minimum de considération et leur faire partager une expérience de vie et partager la leur.

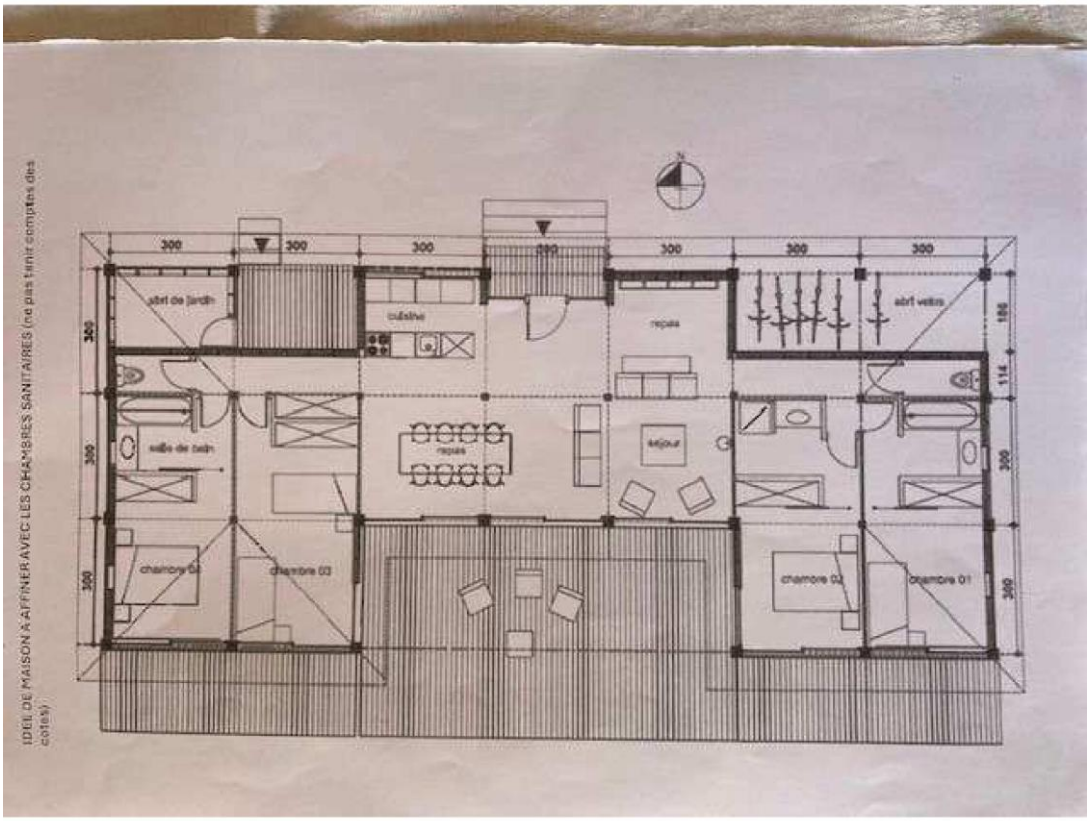
C'est également un changement de vie pour moi, vous l'aurez compris, mais l'occasion de redonner du sens au travail, tout en préservant une vie de famille.

J'espère pouvoir échanger avec les acteurs locaux et trouver un accompagnement avec des partenaires pour m'aider à au mieux à réaliser ce projet.

Merci d'étudier attentivement ma demande et je me tiens à votre disposition en discuter en détail.

Julien BASCOU

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R234 - SIMONS

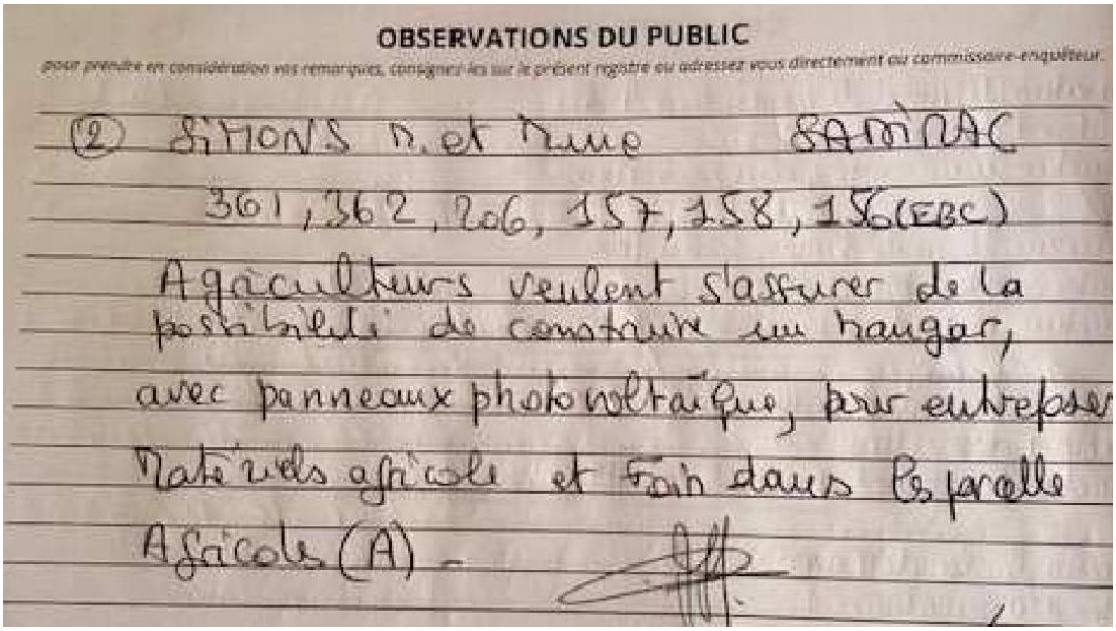
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

R235 - MARIAUCHAUD Gerard

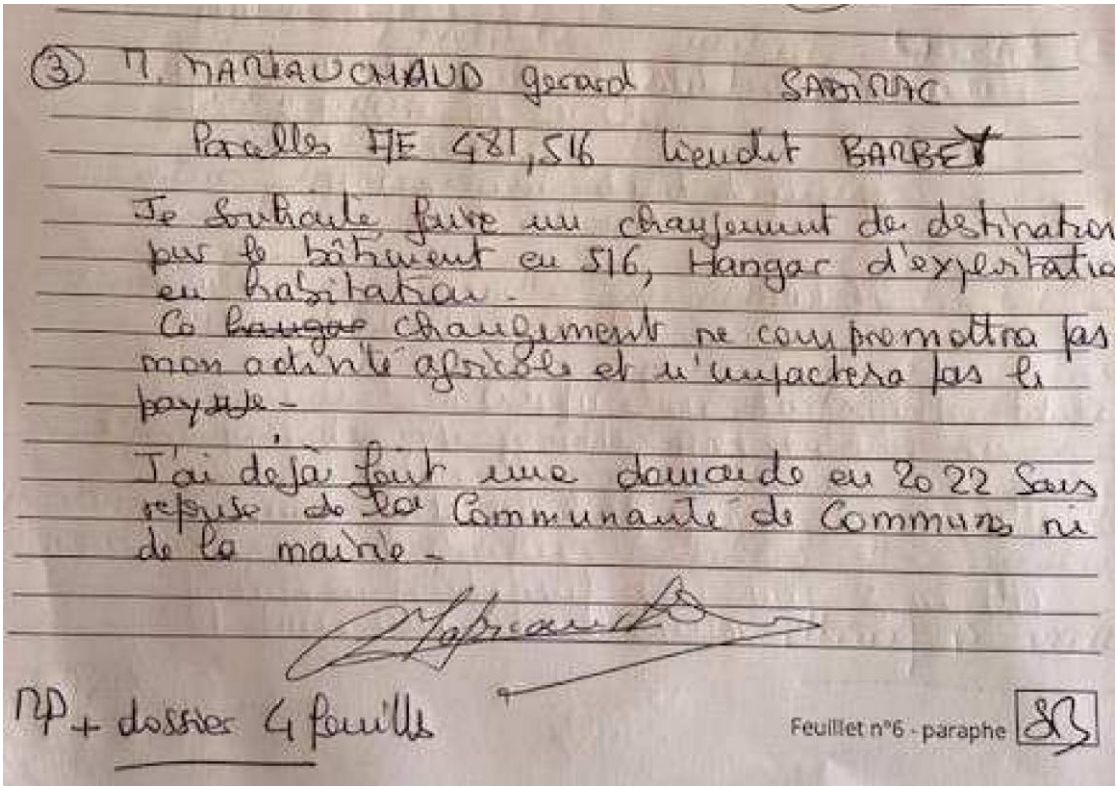
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



③ M. MARIAUCHAUD Gerard SAINTE

Parcelles YE 481, 516 lieudit BARBET

Je souhaite faire un changement de destination par le bâtiment en 516, Hangar d'exploitation en habitation.

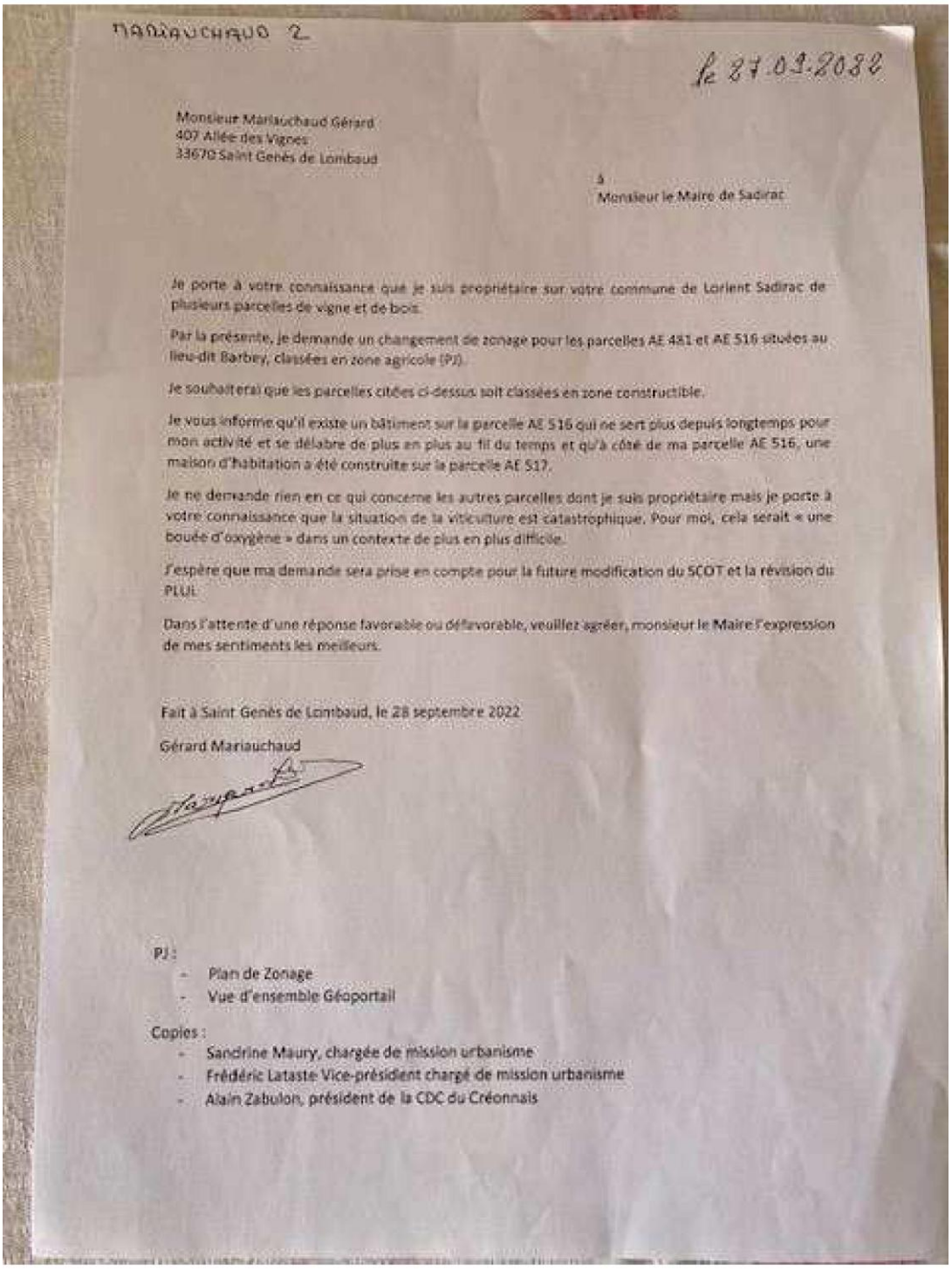
Ce ~~hangar~~ changement ne compromettra pas mon activité agricole et n'impactera pas la paysage.

J'ai déjà fait une demande en 2022 sans réponse de la Communauté de Communes ni de la mairie.

PP + dossier 4 feuilles

Feuillet n°6 - paraphe

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Mariauchaud 2

le 27.09.2022

Monsieur Mariauchaud Gérard
407 Allée des Vignes
33670 Saint Genès de Lombaud

à
Monsieur le Maire de Sadirac

Je porte à votre connaissance que je suis propriétaire sur votre commune de Lorient Sadirac de plusieurs parcelles de vigne et de bois.

Par la présente, je demande un changement de zonage pour les parcelles AE 481 et AE 516 situées au lieu-dit Barbey, classées en zone agricole (PJ).

Je souhaiterai que les parcelles citées ci-dessus soit classées en zone constructible.

Je vous informe qu'il existe un bâtiment sur la parcelle AE 516 qui ne sert plus depuis longtemps pour mon activité et se délabre de plus en plus au fil du temps et qu'à côté de ma parcelle AE 516, une maison d'habitation a été construite sur la parcelle AE 517.

Je ne demande rien en ce qui concerne les autres parcelles dont je suis propriétaire mais je porte à votre connaissance que la situation de la viticulture est catastrophique. Pour moi, cela serait « une bouée d'oxygène » dans un contexte de plus en plus difficile.

J'espère que ma demande sera prise en compte pour la future modification du SCOT et la révision du PLUi.

Dans l'attente d'une réponse favorable ou défavorable, veuillez agréer, monsieur le Maire l'expression de mes sentiments les meilleurs.

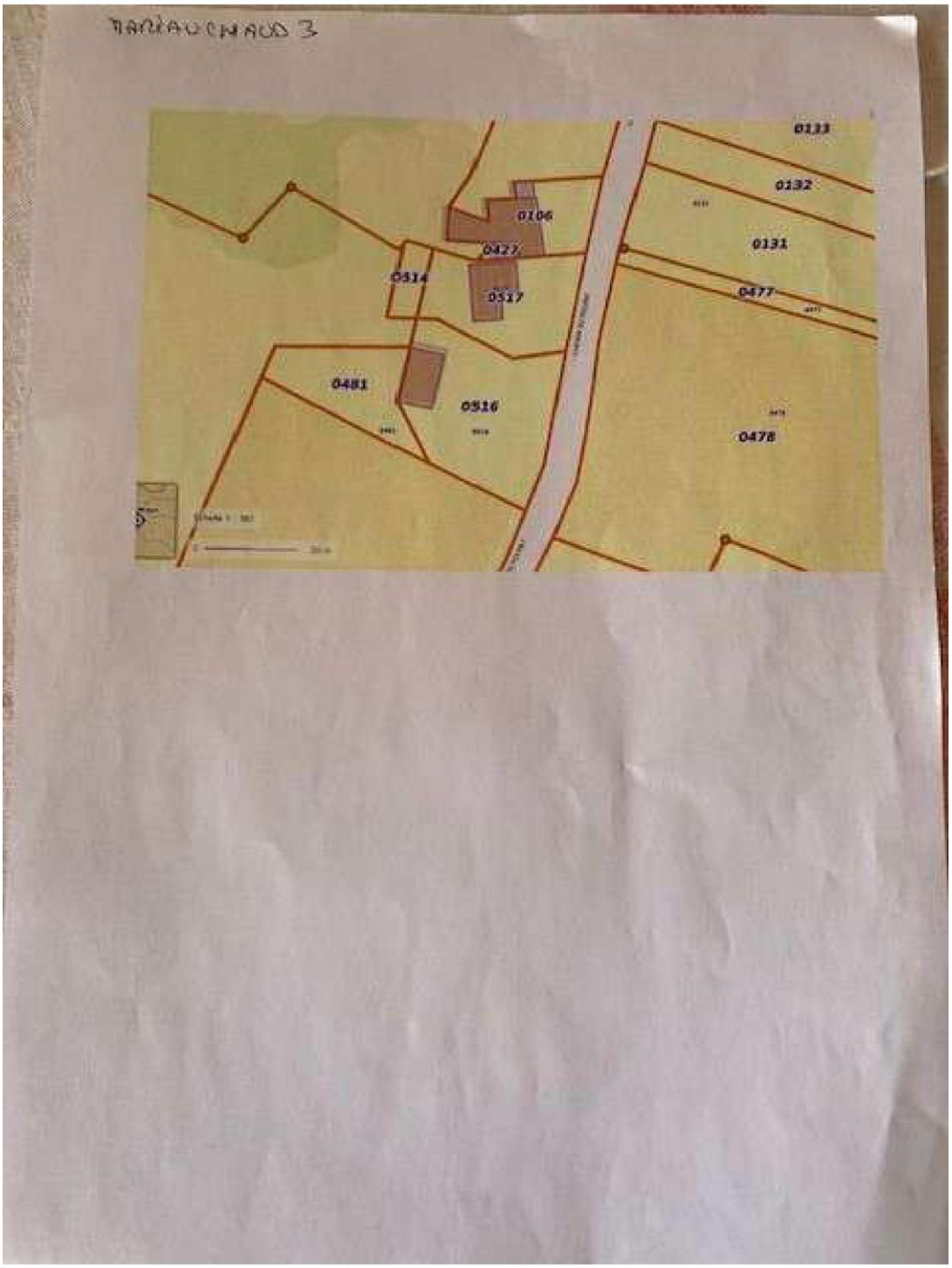
Fait à Saint Genès de Lombaud, le 28 septembre 2022

Gérard Mariauchaud

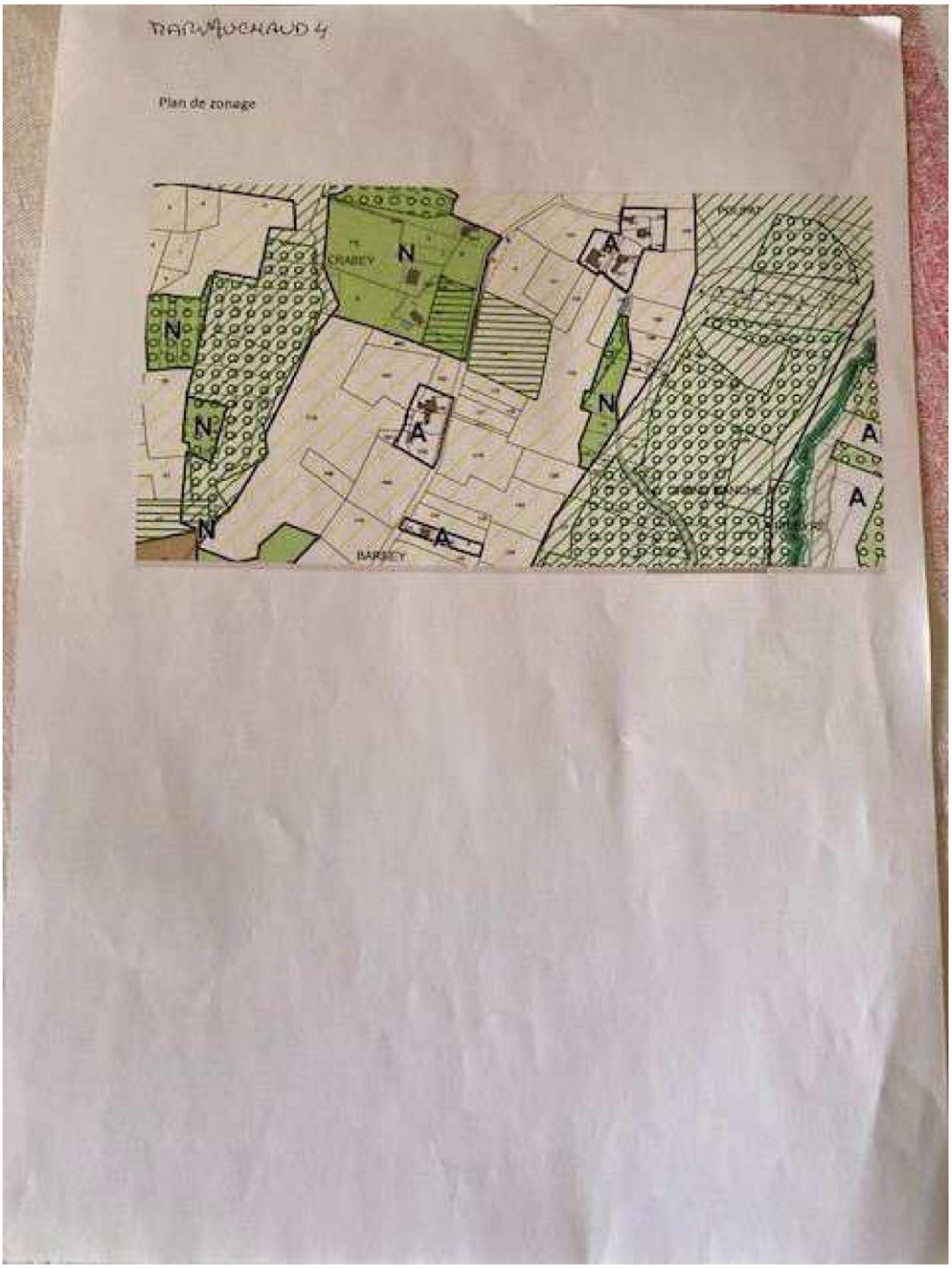
PJ :
- Plan de Zonage
- Vue d'ensemble Géoportail

Copies :
- Sandrine Maury, chargée de mission urbanisme
- Frédéric Lataste Vice-président chargé de mission urbanisme
- Alain Zabulon, président de la CDC du Créonnais

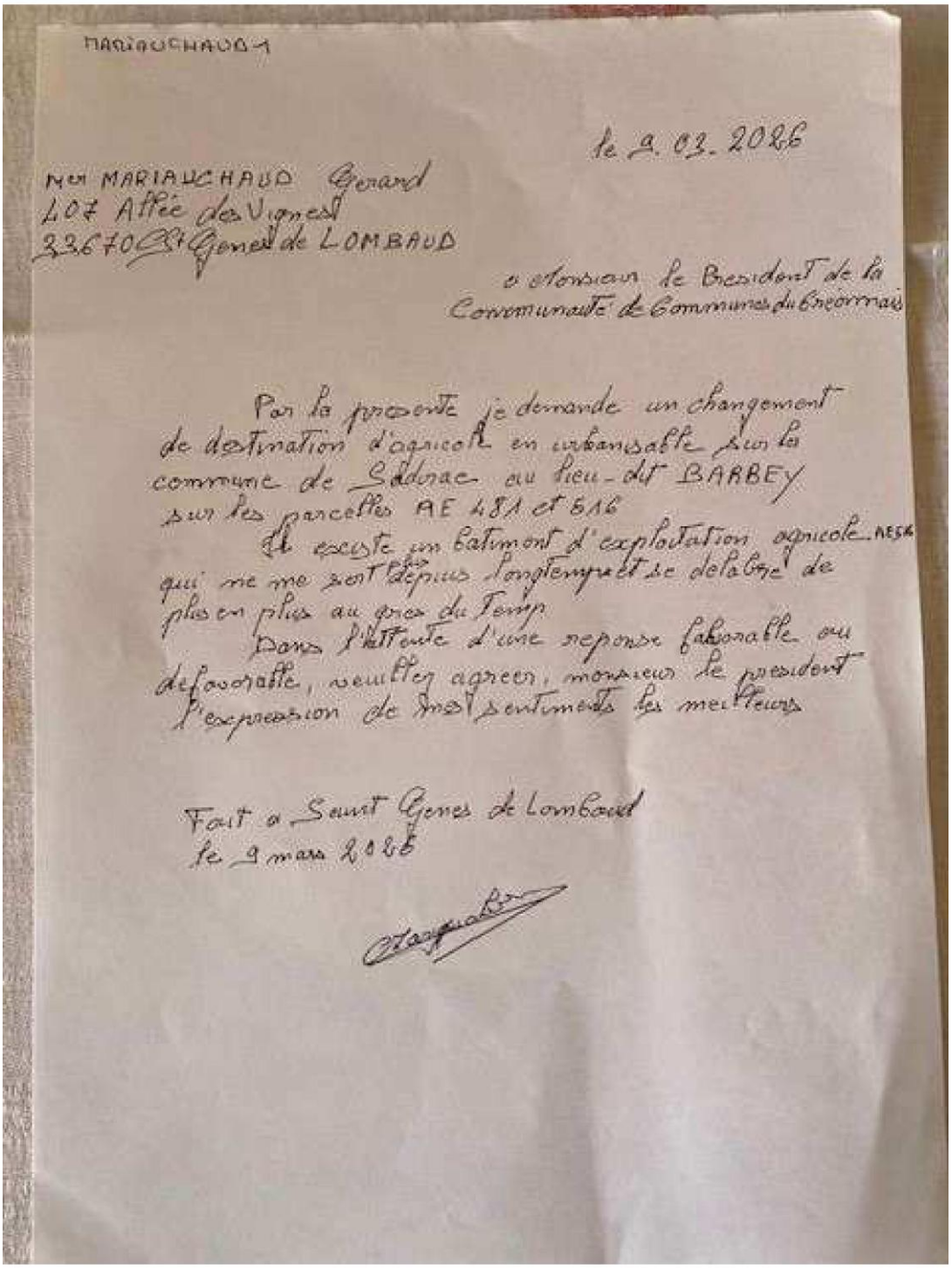
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



MARIAUCHAUD

le 9.03.2026

Mr MARIAUCHAUD Gerard
107 Allée des Vignes
33670 St Genes de LOMBAUD

à Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du Créonnais

Par la présente je demande un changement de destination d'agricole en urbanisable sur la commune de Sadirac au lieu-dit BARBEY sur les parcelles AE 481 et 516
Il existe un batiment d'exploitation agricole NESK qui ne me sert depuis longtemps et se delabre de plus en plus au gres du Temps
Dans l'attente d'une reponse favorable ou defavorable, veuillez agreer, monsieur le president l'expression de mes sentiments les meilleurs

Fait a Saint Genes de Lombaud
le 9 mars 2026

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R236 - CANU Florent

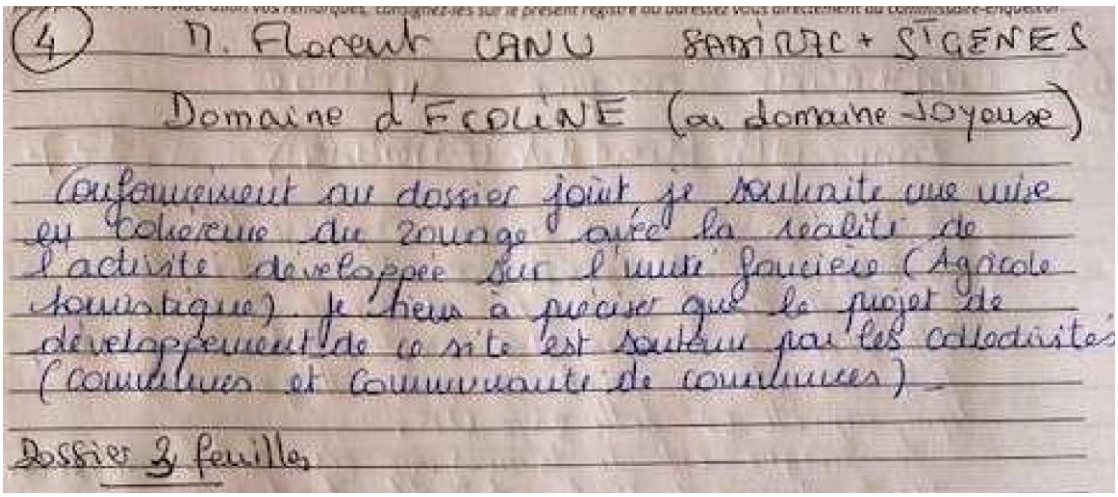
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


(4) M. Florent CANU SAINTAC + ST GENES

Domaine d'ECOLINE (ou domaine Joyeuse)

Conformément au dossier joint je souhaite une mise en cohérence du zonage avec la réalité de l'activité développée sur l'unité foncière (Agricole touristique). Je tiens à préciser que le projet de développement de ce site est soutenu par les collectivités (communes et Communauté de communes)

Dossier 3 feuilles

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Florent CANU 1/3

RÉVISION DU PLUi COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS
Enquête publique – février / mars 2026

DOMAINE D'ÉCOLINE
Communes de Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud

1- Situation

L'unité foncière du Domaine d'Écoline (ou « Domaine de la Joyeuse ») occupe une superficie de 6,9ha le long de la RD14.

Réparti sur 2 communes, Sadirac et Saint Genès-de-Lombard, le Domaine est couvert :

- Dans sa partie est par le zonage « **At** »
- Dans sa partie ouest par le zonage « **Ap** » : toute ou partie des parcelles 253, 274, 235, 234, 245 et 246.

L'ensemble bâti est indiqué au PLUi comme un patrimoine bâti et paysager à préserver (a71).

Zonage PLUi 2020

2- Activité

Ancienne propriété viticole (Domaine Joyeuse), le Domaine présente un ensemble de beaux bâtiments (datés du XVIII et XIXe siècle), un lac de près d'1ha et de beaux arbres.

Situé sur un axe très passant reliant Camblanes-et-Meynac à Créon (RD14), il est un lieu bien identité par la population locale.

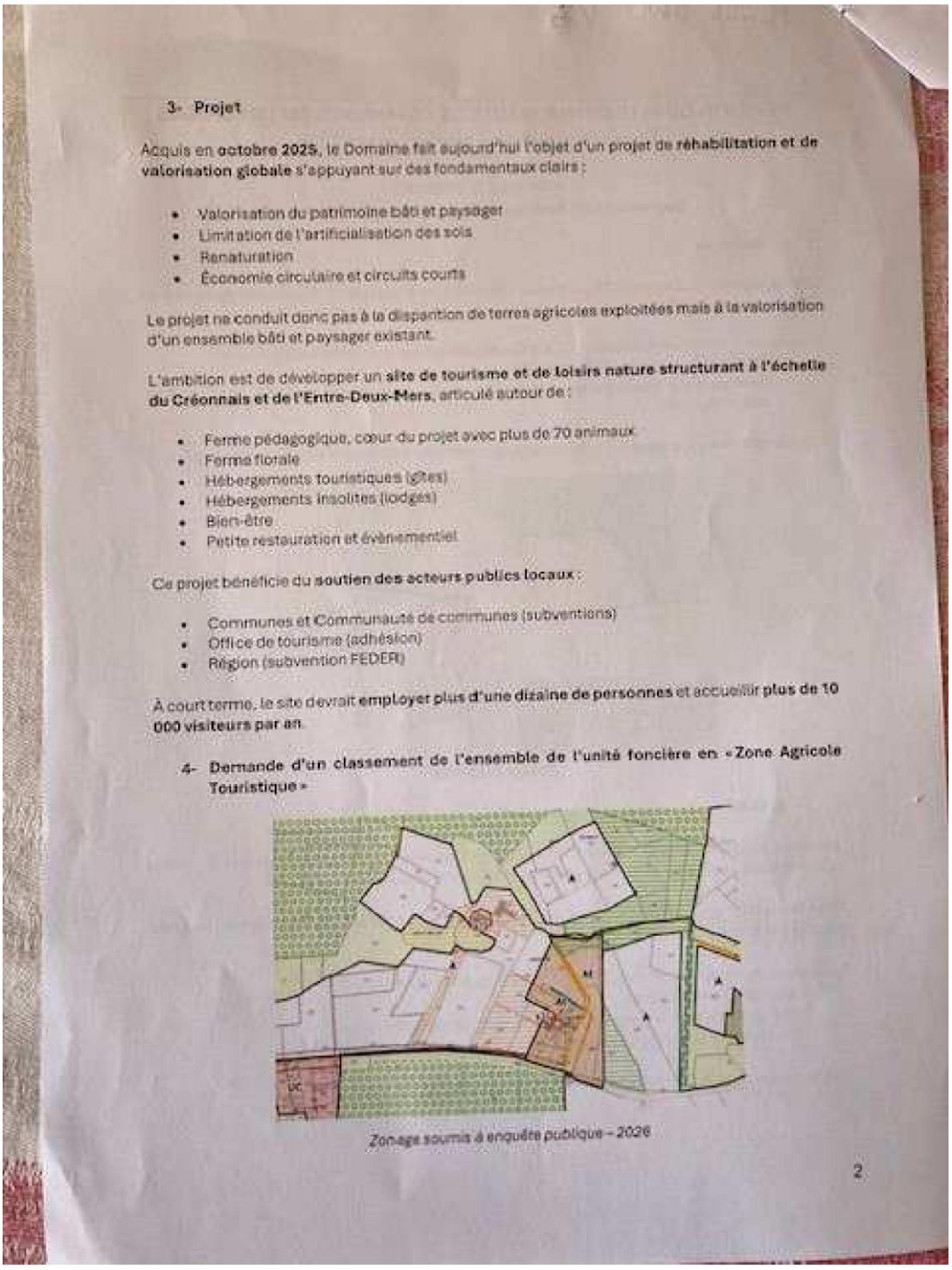
Les usages du Domaine ont évolué au cours des dernières années :

- Une partie résidentielle
- Une partie d'agriculture et une ferme pédagogique (animaux)
- Des hébergements touristiques (gîtes)

Le site accueille plus de 7000 personnes chaque année.

1

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



3- Projet

Acquis en **octobre 2025**, le Domaine fait aujourd'hui l'objet d'un projet de **réhabilitation et de valorisation globale** s'appuyant sur des fondamentaux clairs :

- Valorisation du patrimoine bâti et paysager
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Renaturation
- Économie circulaire et circuits courts

Le projet ne conduit donc pas à la disparition de terres agricoles exploitées mais à la valorisation d'un ensemble bâti et paysager existant.

L'ambition est de développer un **site de tourisme et de loisirs nature structurant à l'échelle du Créonnais et de l'Entre-Deux-Mers**, articulé autour de :

- Ferme pédagogique, cœur du projet avec plus de 70 animaux
- Ferme florale
- Hébergements touristiques (gîtes)
- Hébergements insolites (lodges)
- Bien-être
- Petite restauration et événementiel

Ce projet bénéficie du **soutien des acteurs publics locaux** :

- Communes et Communauté de communes (subventions)
- Office de tourisme (adhésion)
- Région (subvention FEDER)

À court terme, le site devrait **employer plus d'une dizaine de personnes** et accueillir **plus de 10 000 visiteurs par an**.

4- **Demande d'un classement de l'ensemble de l'unité foncière en « Zone Agricole Touristique »**

Zonage soumis à enquête publique – 2026

2

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Florent CANU 2/3

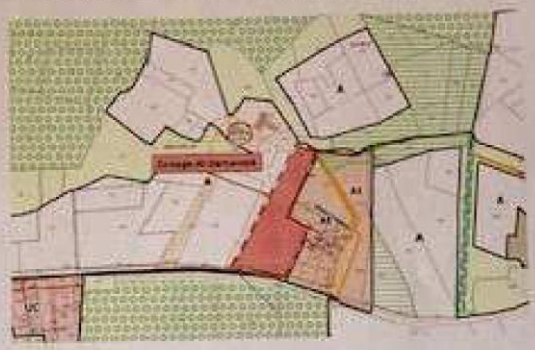
Le classement actuel en « Zone Agricole Protégée » ou comme proposé dans le nouveau zonage en « Zone Agricole », implique une **concentration des aménagements à l'est de la propriété** en « Zone Agricole Touristique ».

Or, le patrimoine bâti, le lac et les principaux éléments paysagers se situent au cœur de l'unité.

Dans ce contexte, un classement homogène de l'ensemble de la propriété en **zone agricole à vocation touristique (At)** permettrait :

- Une gestion cohérente de l'unité foncière
- Une valorisation d'ensemble du patrimoine bâti et paysager
- Une implantation raisonnée et maîtrisée des aménagements

Cela sans remettre en cause la vocation naturelle et agricole du site.



Homogénéisation du zonage demandée sur l'ensemble de l'unité foncière

Cette évolution de zonage ne vise pas une urbanisation nouvelle mais une meilleure organisation des aménagements liés au fonctionnement du site.

5- Contribution au territoire

Le projet porte plusieurs ambitions tout à fait complémentaires :

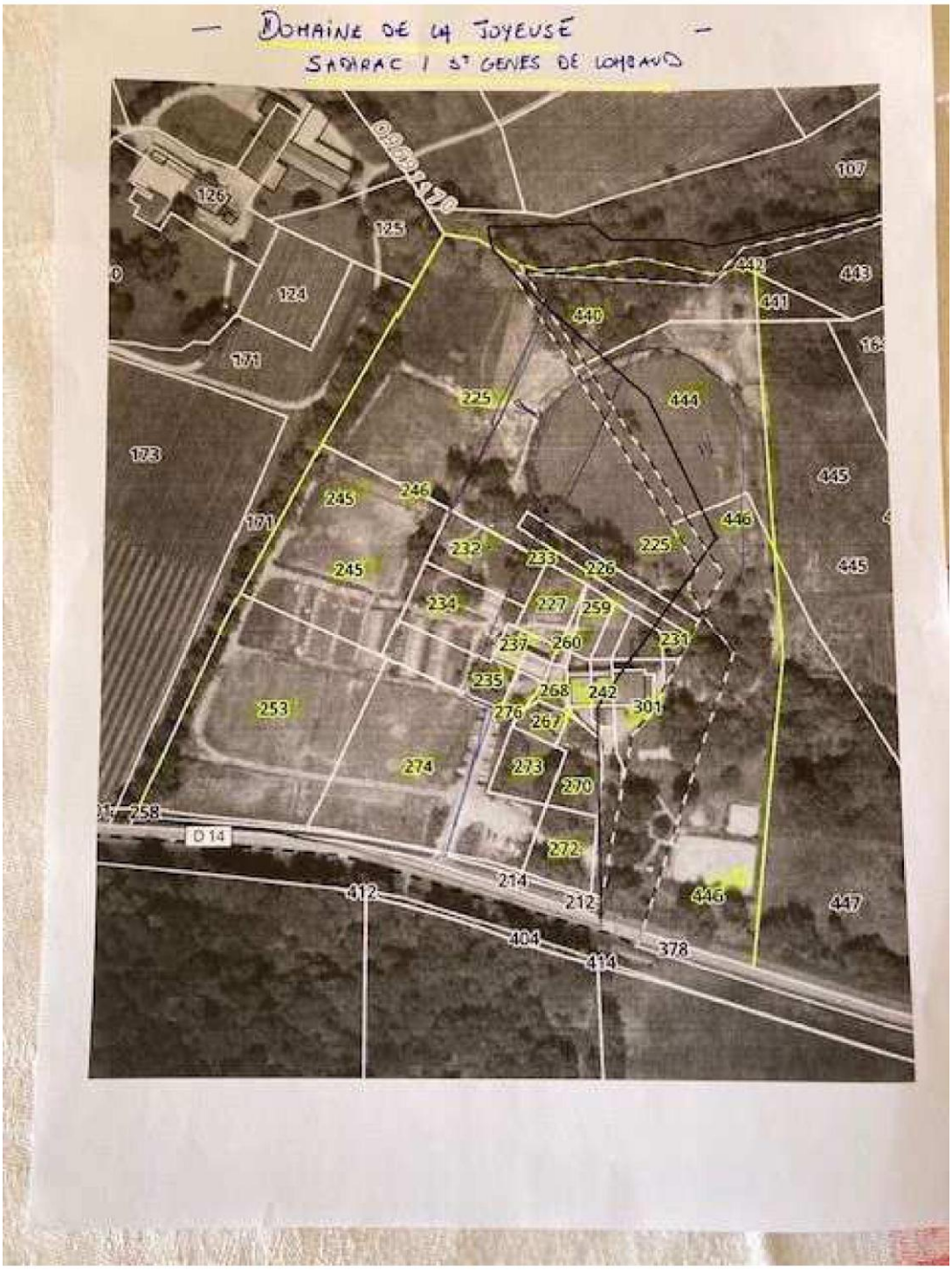
- Ambition locale au service du développement socio-économique, culturel et associatif du Créonnais ;
- Ambition de valorisation et de préservation du patrimoine bâti et paysager ;
- Ambition écologique fondés sur la restauration, le respect et la préservation des écosystèmes ;
- Ambition pédagogique, autour de la ferme et de la sensibilisation au vivant.

Dans cette perspective, l'évolution du zonage apparaît comme une **mise en cohérence du document d'urbanisme avec la réalité fonctionnelle et paysagère et le projet de valorisation porté sur le Domaine sans en modifier la vocation agricole.**

Florent Canu
Lieu-dit Joyeuse
06.45.37.49.83 - canu.florent@gmail.com

3

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R237 - COUILBAULT Fabrice

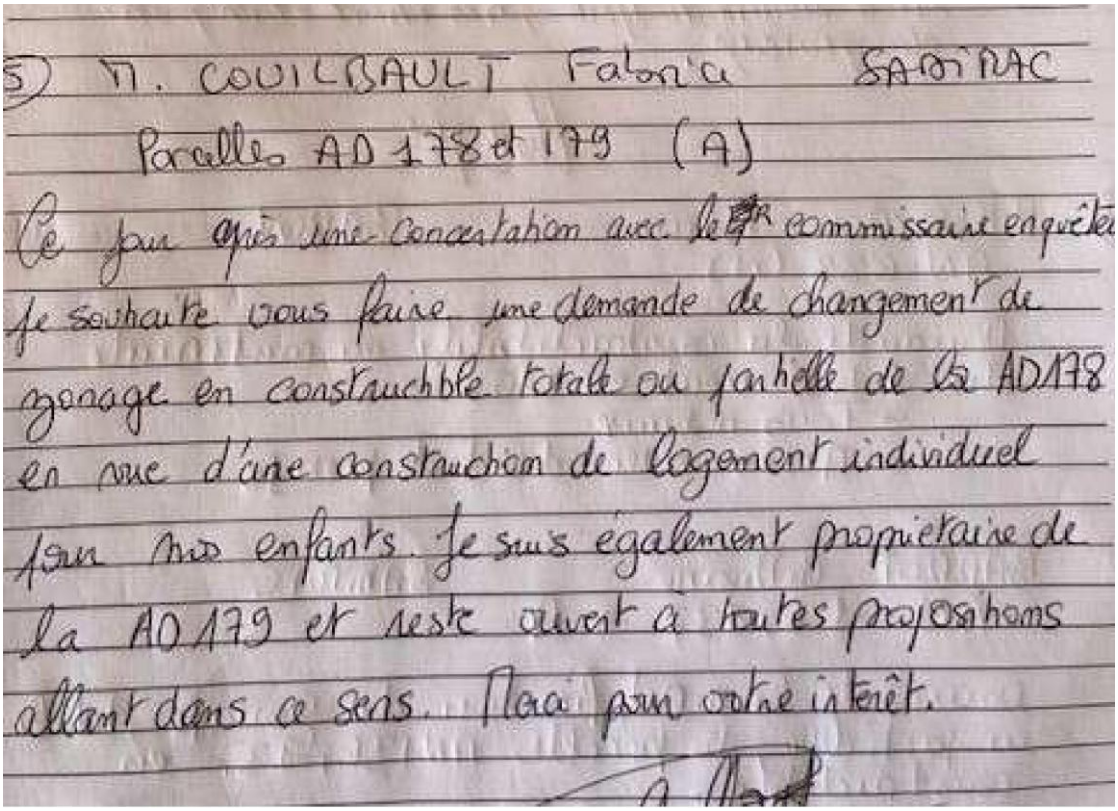
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


5) M. COUILBAULT Fabrice SADIRAC
Parelle AD 178 et 179 (A)
Ce jour après une concertation avec le CR commissaire enquêteur je souhaite vous faire une demande de changement de zonage en constructible totale ou partielle de la AD178 en vue d'une construction de logement individuel pour mes enfants. Je suis également propriétaire de la AD 179 et reste ouvert à toutes propositions allant dans ce sens. Merci pour votre intérêt.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R238 - CHASSAGNE Jacques

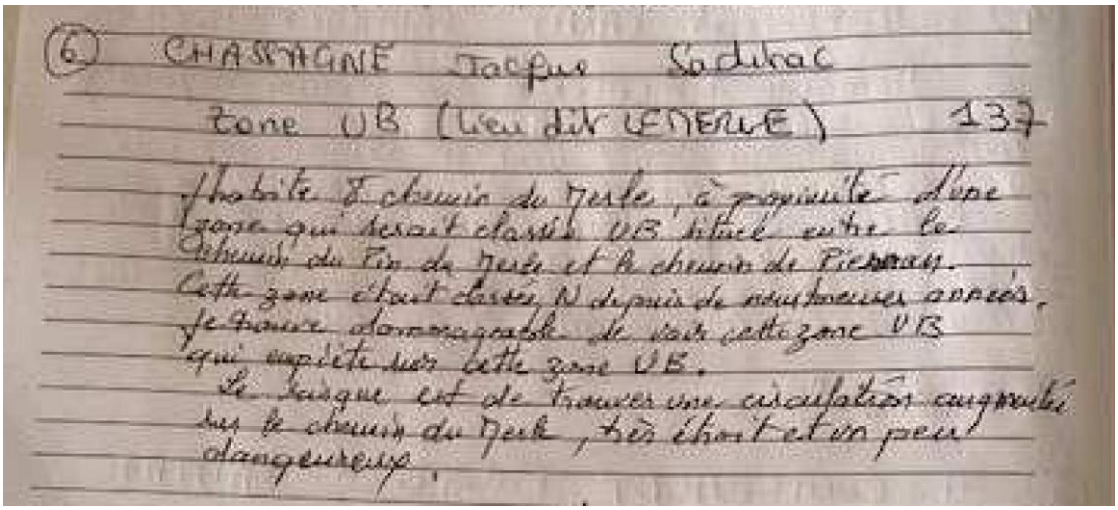
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée


(6) CHASSAGNE Jacques Sadirac
zone UB (lieu dit LETERLE) 137
J'habite 8 chemin du Perle, à proximité d'une zone qui serait classée UB située entre le chemin du Pin du Perle et le chemin de Pierrau. Cette zone étant classée N depuis de nombreuses années, je trouve dommageable de voir cette zone UB qui empiète sur cette zone UB.
Le danger est de trouver une circulation augmentée sur le chemin du Perle, très étroit et un peu dangereux.

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R239 - RUBEROL Alain

Anonymat : oui

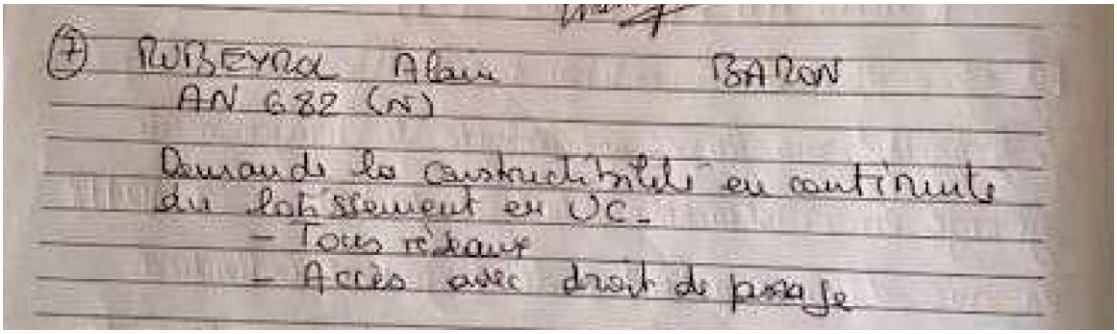
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R240 - BARROT Catherine

Anonymat : oui

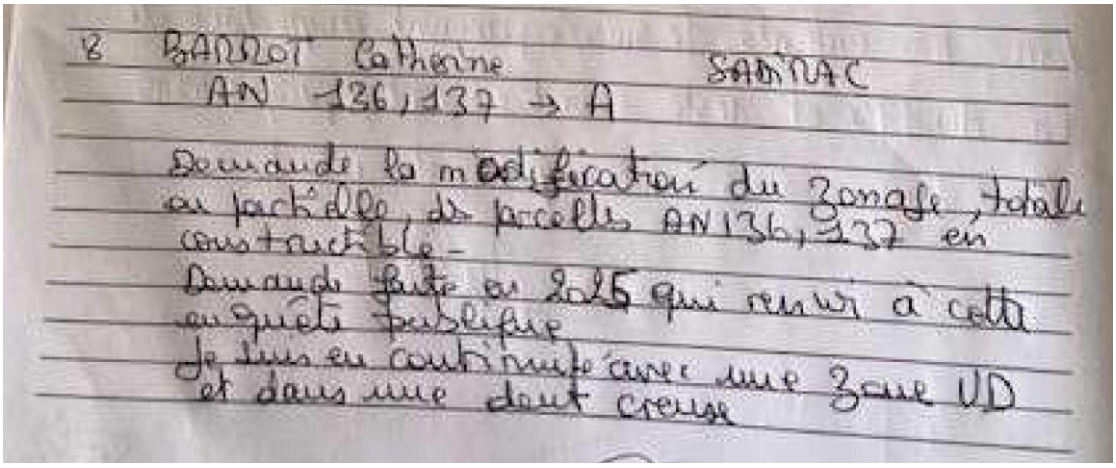
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R241 - BETOUIGT Josiane

Anonymat : oui

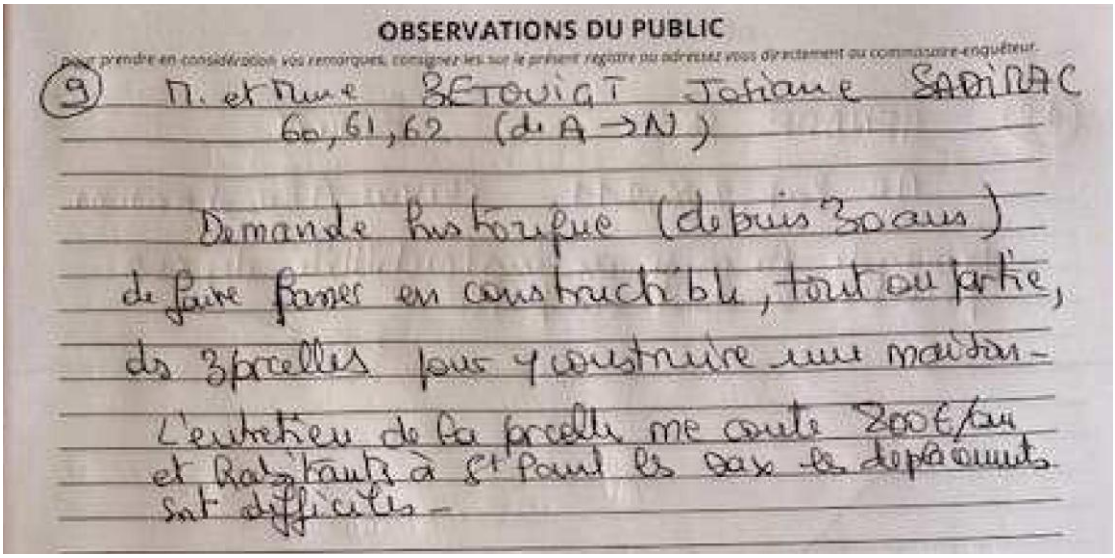
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour prendre en considération vos remarques, consignez les sur le présent registre ou adressez nous directement au commissaire-enquêteur.

(9) M. et Mme BETOUIGT Johanne SADIRAC
60, 61, 62 (de A → N)

Demande historique (depuis 30 ans)
de faire passer en constructible, tout ou partie,
des 3 parcelles pour y construire une maison -
L'entretien de la parcelle me coute 200 €/an
et Rabastens à St Paul les Dax le déplacement
est difficile -

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R242 - CHASSAGNE Yves

Anonymat : oui

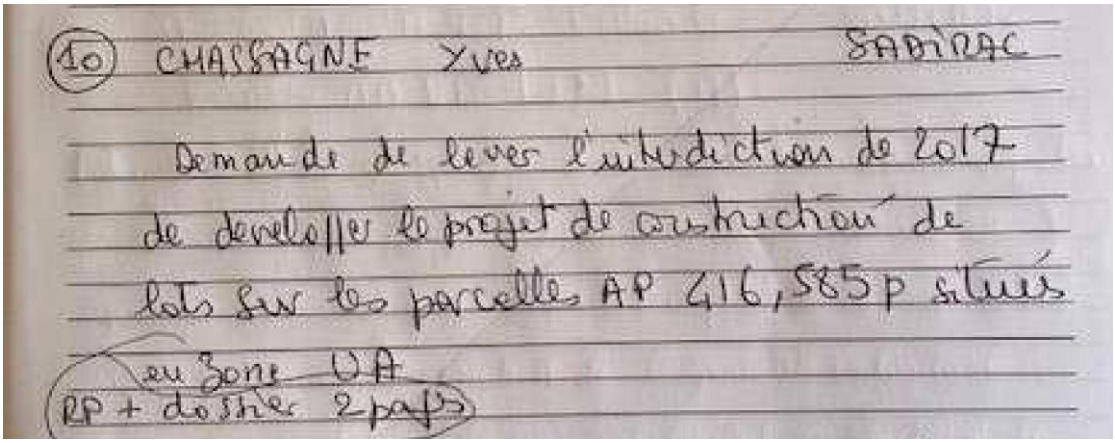
Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée

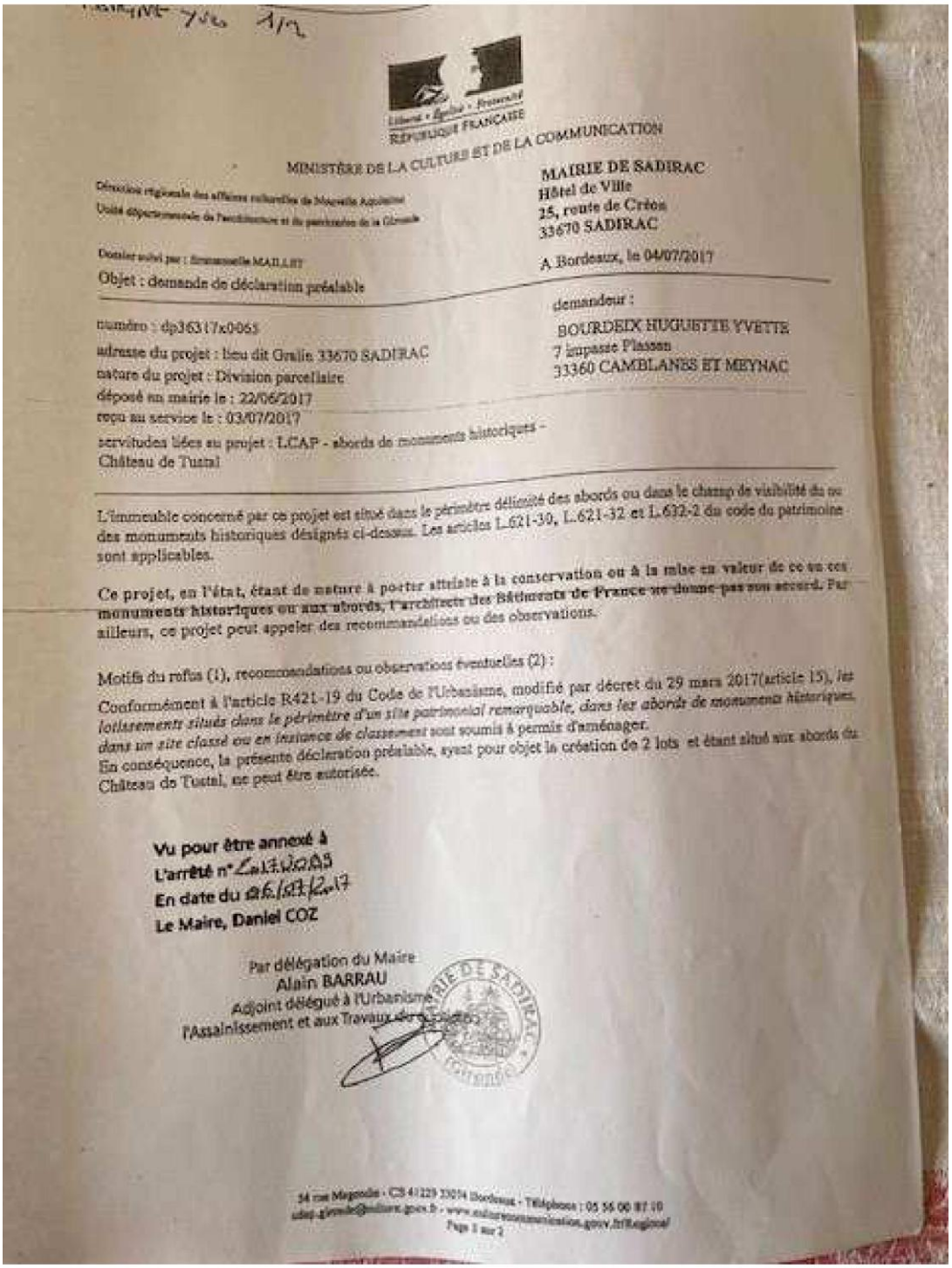
Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU


(10) CHASSAGNE Yves SADIRAC

Demande de lever l'interdiction de 2017 de développer le projet de construction de lots sur les parcelles AP 416, 585p situés en zone UA

RP + dossier 2 pages

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde

Dossier suivi par : Emmanuelle MAILLET

MAIRIE DE SADIRAC
Hôtel de Ville
25, route de Créon
33670 SADIRAC

A Bordeaux, le 04/07/2017

Objet : demande de déclaration préalable

numéro : dp33317x0063
adresse du projet : lieu dit Grailis 33670 SADIRAC
nature du projet : Division parcellaire
déposé en mairie le : 22/06/2017
reçu au service le : 03/07/2017
servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques - Château de Tustal

demandeur :
BOURDEIX HUGUETTE YVETTE
7 impasse Plassan
33360 CAMBLANES ET MEYNAC

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Conformément à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme, modifié par décret du 29 mars 2017(article 15), *les lotissements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords de monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement* sont soumis à permis d'aménager.
En conséquence, la présente déclaration préalable, ayant pour objet la création de 2 lots et étant situé aux abords du Château de Tustal, ne peut être autorisée.

Vu pour être annexé à
L'arrêté n° DP33317x0063
En date du 26/07/2017
Le Maire, Daniel COZ

Par délégation du Maire
Alain BARRAU
Adjoint délégué à l'Urbanisme
l'Assainissement et aux Travaux

54 rue Magendie - CS 41229 33074 Bordeaux - Téléphone : 05 56 00 87 10
udap.gironde@culture.gouv.fr - www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/
Page 1 sur 2

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R243 - DUPUCH Gilles

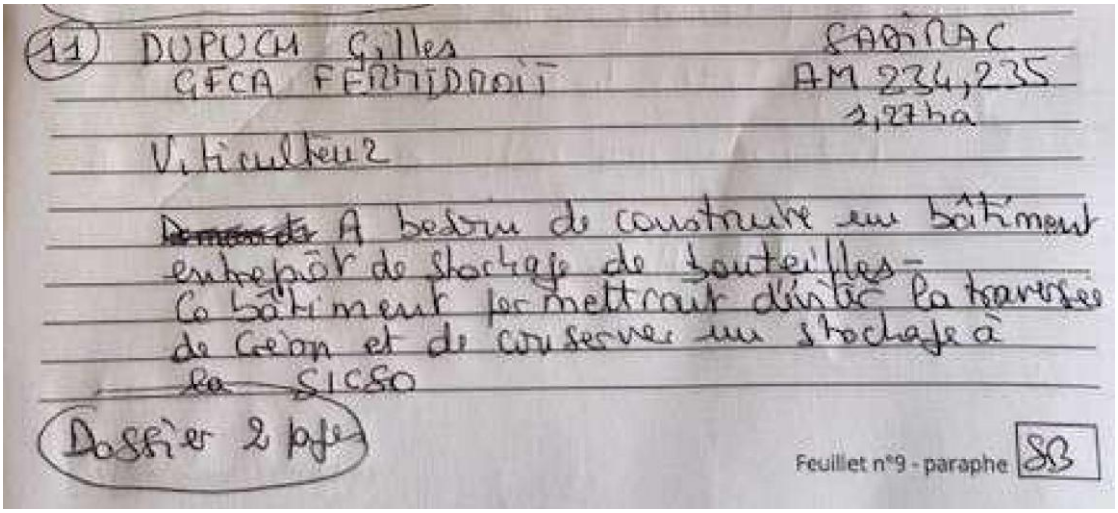
Anonymat : oui

Date de dépôt :

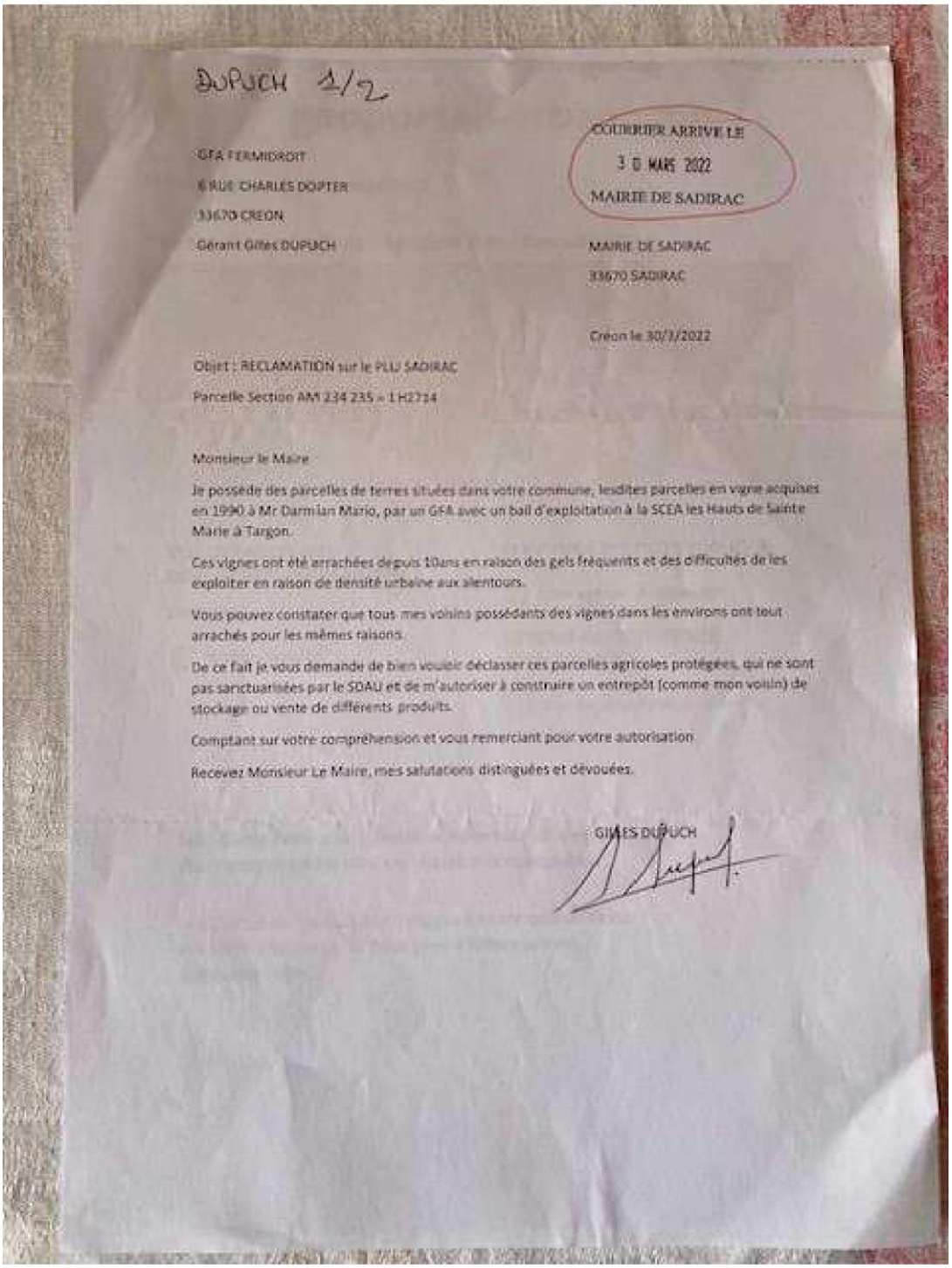
Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



DUPUCH 1/2

COURRIER ARRIVÉ LE
30 MARS 2022
MAIRIE DE SADIRAC

GFA FERMIDROIT
6 RUE CHARLES DOPTER
33670 CREON
Gérant Gilles DUPUCH

MAIRIE DE SADIRAC
33670 SADIRAC

Créon le 30/3/2022

Objet : RECLAMATION sur le PLU SADIRAC
Parcelle Section AM 234 235 = 1 H2714

Monsieur le Maire

Je possède des parcelles de terres situées dans votre commune, lesdites parcelles en vigne acquises en 1990 à Mr Darmian Mario, par un GFA avec un bail d'exploitation à la SCEA les Hauts de Sainte Marie à Targon.

Ces vignes ont été arrachées depuis 10ans en raison des gels fréquents et des difficultés de les exploiter en raison de densité urbaine aux alentours.

Vous pouvez constater que tous mes voisins possédants des vignes dans les environs ont tout arrachés pour les mêmes raisons.

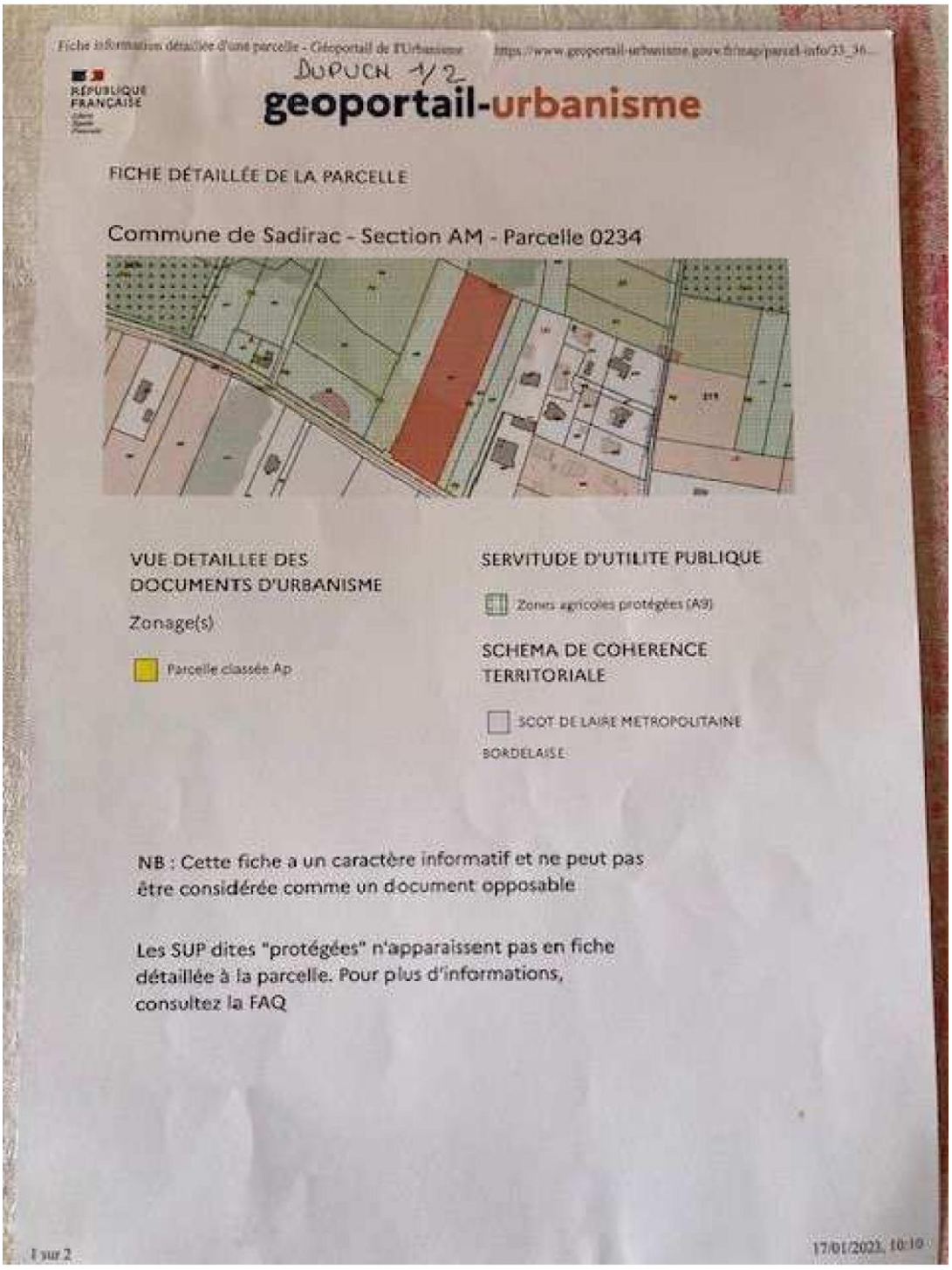
De ce fait je vous demande de bien vouloir déclasser ces parcelles agricoles protégées, qui ne sont pas sanctuarisées par le SDAU et de m'autoriser à construire un entrepôt (comme mon voisin) de stockage ou vente de différents produits.

Comptant sur votre compréhension et vous remerciant pour votre autorisation

Recevez Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées et dévouées.

GILLES DUPUCH

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



Fiche information détaillée d'une parcelle - Géoportail de l'Urbanisme https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/33_36...

DUPUCH 1/2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

geoportail-urbanisme

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Sadirac - Section AM - Parcelle 0234

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée Ap

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Zones agricoles protégées (A9)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DE LAIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

1 sur 2

17/01/2021, 10:10

Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Envoyé en préfecture le 20/04/2026
Reçu en préfecture le 20/04/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

R244 - GENARD René

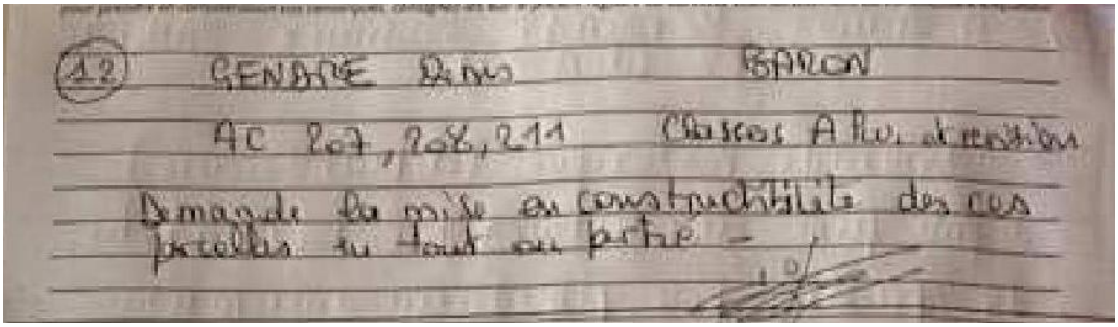
Anonymat : oui

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/03/2026 à 10:00:00

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Etat : Observation publiée



Objet : Avis papier

Contribution :

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non