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

Affaire n°

REVISION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

MAITRE D'OUVRAGE :

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

Agence METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
05.56.29.10.70
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

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

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

SOMMAIRE

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 1

I-1 L'OBJET DU PADD 1

I-2 LE CONTENU DU PADD 2

I-3 LA PORTEE DU PADD 2

II. PRESENTATION DU TERRITOIRE ET RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT 4

II-1 LES INFRASTRUCTURES DE DESSERTE 4

II-2 DES PYASAGES CONTRASTES 4

II-3 RENFORCER LES DISPOSITIFS DU PLUi APPROUVE EN 2020 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE L'ETALEMENT URBAIN 5

II-4 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE 6

III. EVALUATION DES POSSIBILITES D'ACCUEIL DU CREONNAIS 11

III-1 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 11

III-2 LA VOLONTE DE FAVORISER LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES ET DE RENFORCER LES DISPOSITIFS DE MIXITE SOCIALE 13

III-3 LA VOLONTE DE MAITRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 15

IV. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT 19

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES 19

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT / RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 23

IV-3 LES PRINCIPES DE MOBILITÉ, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 32

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

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I-1 L'OBJET DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), institué par la loi SRU de décembre 2000, énonce les principales orientations des communes en matière d'aménagement. Guide stratégique et politique, le PADD est aussi la clé de voûte du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), principal document d'urbanisme qui réglemente l'usage du sol.

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois :

- du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU),
- du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat),
- du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »),
- du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »),
- du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») et de leurs décrets d'applications de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience »)

…ont fait évoluer le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et définissent l'outil fédérateur pour l'élaboration du projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers la révision de son PLUi, la Communauté de Communes du Créonnais doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable, tout en recherchant la satisfaction de ses besoins. Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014 et en cours de révision pour se mettre (lui-même) en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et intégrer les principes de sobriété foncière liés à la loi Climat et Résilience.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité et du territoire de la Communauté de Communes du Créonnais.

Cinq ans après l'approbation du PLUi et l'application de ses règles sur le territoire, la Communauté de Communes du Créonnais a identifié certaines évolutions qu'il convient d'intégrer.

➔ *La mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux*

La révision en cours du SCoT intervient afin de mettre en application la loi dite climat et résilience, promulguée le 23 août 2021, faisant obligation aux collectivités de diminuer de moitié sur les dix années à venir, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix années précédentes.

Cet objectif de sobriété foncière devra, dans le cadre du futur PLUi révisé, prendre en considération les besoins de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements publics, tout en veillant à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Communauté de Communes du Créonnais devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études de révision du SCoT et veiller à assurer la compatibilité du PLUi avec celle-ci lors de son approbation.

Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine approuvé le 9 septembre 2020 et modifié le 9 septembre 2020.

➔ *L'intégration d'un « volet Habitat »*

La commune de Sadirac, est soumise depuis janvier 2021 à l'article 55 de la loi SRU. Par conséquent, le PLUi doit prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU.

Les autres communes de la Communauté de Communes du Créonnais, bien que non soumises à l'article 55 de la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

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

➔ *L'intégration d'un « volet Eau »*

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

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

➔ *Modification du périmètre du PLUi*

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

Les communes de Camiac et St Denis, Capian et Villenave de Rions, ont intégré la communauté de communes durant l'élaboration du PLUi.
Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces communes supplémentaires.

➔ ***Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :***

Développement économique
Face au constat de déficit d'emplois dans le Créonnais, contraignant 80% de la population active à migrer quotidiennement vers les zones d'emplois de Bordeaux Métropole, la CDC a affirmé depuis 2020, l'impérieuse nécessité de promouvoir l'accueil d'entreprises au cœur du territoire. Cette orientation déjà mise en œuvre par des adaptations au cas par cas du PLUI, rend nécessaire l'identification de zones ayant vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises dont l'activité sera peu impactante pour l'environnement.
La CDC entend promouvoir à travers son PLUI révisé un développement économique respectueux de l'identité architecturale, paysagère, patrimoniale en privilégiant des activités telles que le tourisme, l'agriculture, le tertiaire, l'artisanat, les services, les commerces. S'agissant de l'agriculture, la CDC analysera les possibilités d'usage futur des terres agricoles en friche. Elle favorisera toutes formes de diversification de l'agriculture.

Patrimoine
Le territoire de la communauté de communes est riche d'un patrimoine lié à son histoire, à son architecture, à sa géographie. Sa préservation et sa mise en valeur seront recherchées au travers de règlements adaptés, sauf pour les monuments inscrits ou classés.
Un Règlement de Publicité Intercommunal (RLPi) pourrait être mis en place afin de préserver l'aspect architectural des commerces de centre-ville.

I-2 LE CONTENU DU PADD

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

I-3 LA PORTÉE DU PADD

Le PADD est une pièce obligatoire du PLUi mais elle n'est pas directement opposable aux tiers.

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet de territoire pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLUi et l'ensemble des autres pièces du dossier doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document (plan de zonage, règlement, OAP) ne doivent pas forcément correspondre de manière systématique aux orientations générales, mais ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à la mise en œuvre du PADD.

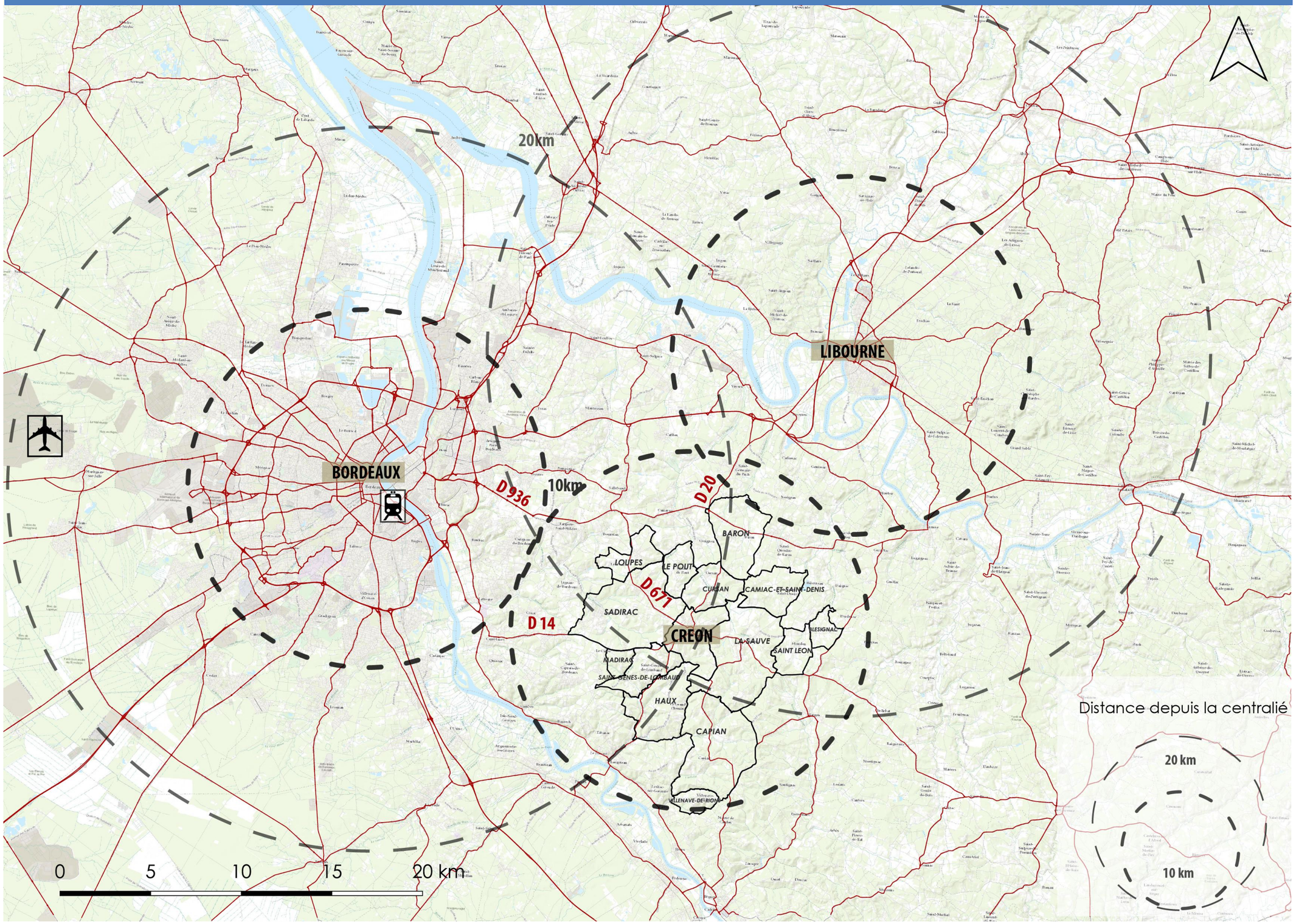
Lorsque la **Communauté de Communes du Créonnais** souhaitera faire évoluer son document d'urbanisme, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- Si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, à un espace boisé classé ou à un espace naturel, agricole ou forestier, une procédure de modification suffira ;

- Si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il conviendra d'engager une procédure de révision.

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

LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU C



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

II. PRESENTATION DU TERRITOIRE ET RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

II-1 UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE DE DESSERTE

Située dans l'aire d'influence bordelaise, à 25 km du centre-ville de Bordeaux, la Communauté de Communes du Créonnais bénéficie d'une situation géographique avantageuse.

Le territoire possède un maillage routier important avec de nombreuses routes départementales et communales qui irriguent l'ensemble des 15 communes.

Quatre axes concentrent une grande partie des déplacements sur le territoire et vers les territoires voisins :

- La RD 671 qui relie le territoire à Bordeaux à travers l'axe Loupes/ Sadirac/Créon/ La Sauve/Saint-Léon.
- La RD 936 Bordeaux-Bergerac
- Les RD 14 pour la partie Sud-Ouest et RD20 pour la partie Nord-Est vers Libourne
- La RD 10 pour la partie Sud-Ouest axe Cadillac/ Latresne

Notons par ailleurs que le territoire communautaire est traversé par le réseau express de bus de la Région Nouvelle-Aquitaine (ligne 470) qui relie Créon au centre de Bordeaux.

La situation géographique avantageuse du Créonnais située à proximité de la métropole bordelaise et les bonnes conditions d'accessibilité envers celle-ci lui permettent de bénéficier d'une attractivité résidentielle affirmée.

II-2 UN TERRITOIRE AUX PAYSAGES CONTRASTÉS

Spatialement, la Communauté de Communes du Créonnais est structurée autour de plusieurs grandes unités morphologiques :

- L'Entre Deux Mers de Créon (à une large majorité du territoire)
- L'Entre Deux Mers Nord
- et les collines de l'Entre Deux Mers Sud

Les caractéristiques en sont les suivantes :

⇨ **L'Entre Deux Mers de Créon** : Correspondant à une large majorité du territoire, l'Entre-Deux-Mers de Créon subit l'influence de l'agglomération bordelaise. Les quartiers d'habitat récent y sont nombreux, principalement sous la forme d'urbanisation linéaire et de lotissements pavillonnaires. Cette tendance présente un risque d'uniformisation des paysages : l'implantation des constructions le long des voies et le mitage réduisent fortement les coupures d'urbanisation, créant presque des continuités bâties entre certains villages (la RD 671 entre Créon et Lorient par exemple). Quelques vallons sont colonisés par les constructions qui s'y installent (La Sauve, Sadirac...). »

⇨ **L'Entre Deux Mers Nord** : Si les hauteurs du plateau offrent un paysage ondulé mais assez doux, moins accidenté qu'au sud-ouest de l'Entre-Deux-Mers, les affluents de la Dordogne ont formé de larges sillons aux fonds bien dégagés. Le Gestas et quelques autres ruisseaux dessinent ainsi des paysages particuliers, encaissés en contrebas des collines viticoles. En sommet de plateau, à proximité de la ligne de partage des eaux entre Garonne et Dordogne, les paysages sont ainsi largement ouverts, tandis que les cours d'eau génèrent à leurs abords des ambiances plus intimes et fermées.

⇨ Les **collines sud de l'Entre Deux Mers** : Cette partie sud-ouest de l'Entre-Deux-Mers présente un relief assez accidenté, découpé par la vallée de la Pimpine et de ses affluents. Les vallons sont ici plus étroits que dans l'Entre-Deux-Mers nord ; les collines s'arrondissent également. De plus, bien que les surfaces plantées de vignes soient à peu près équivalentes aux surfaces boisées, les forêts prennent beaucoup plus d'importance dans les paysages : installées principalement en fond de vallons - mais aussi plus rarement sur les coteaux et aux sommets des buttes - elles participent de la composition du paysage, se prolongeant par des haies arborées et des bosquets. Cette répartition s'explique aussi par la pédologie : on trouve ici des sols lessivés, où se mêlent argiles et sables, moins favorables à la vigne.

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

II-3 RENFORCER LES DISPOSITIFS QUI AVAIENT ÉTÉ AMORCÉS DANS LE PLUi APPROUVÉ EN 2020 DU POINT DE VUE DE LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE L'ETALEMENT URBAIN

La Communauté de Communes du Créonnais a engagé une procédure de révision de son PLUi pour intégrer de nouvelles dispositions issues des lois Grenelle I et II (lois destinée à la mise en œuvre des engagements du grenelle de l'environnement et de la transition écologique), de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et de la loi Climat et Résilience, qui visent entre autre à intégrer de nouvelles préoccupations d'habitat, de développement durable, de consommation plus économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur des espaces urbanisés».

Si le PLUi approuvé en 2020 se fondait déjà sur ces grands principes avant même leur mise en œuvre législative, la révision du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais va s'inscrire dans leur prolongement et leur accentuation.

En effet, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience ») introduit un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols en 2050 et de division par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années *(art. 191 de la loi).*

Ainsi, la loi « loi Climat et Résilience » définit comme moyen d'atteinte de cet objectif, l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain
- le renouvellement urbain
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés
- la qualité urbaine
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers
- la renaturation des sols artificialisés

◆ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

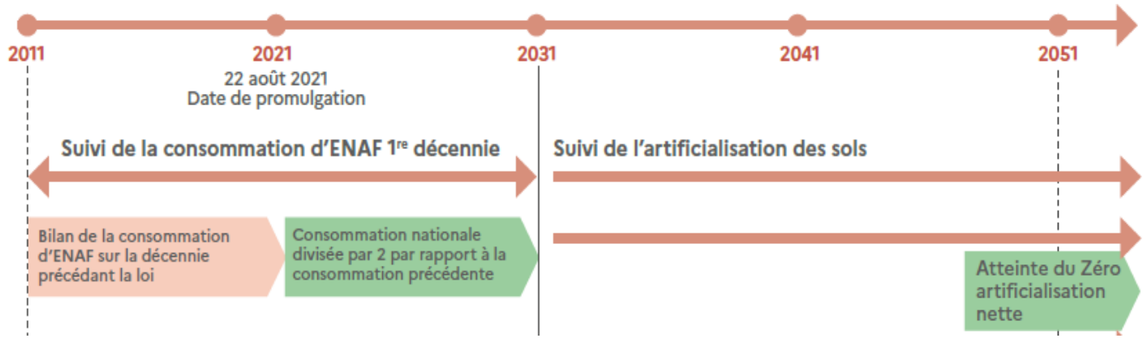
*Chaque année, **20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers** sont consommés en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Tous les territoires sont concernés : en particulier 61% de la consommation d'espaces est constatée dans les territoires sans tension immobilière.*

*Les **conséquences sont écologiques** (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi **socio-économiques** (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole etc…).*

La France s'est donc fixé **l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050**, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les d[illegible] 31/12/2020).

Les dispositions introduites par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et résilience ») ont été complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).



Cette **trajectoire nationale progressive** est à décliner dans les **documents de planification et d'urbanisme** (avant le 22 DECEMBRE 2024 pour le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, avant le 22 février 2027 pour le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et **avant le 22 février 2028 pour le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais.**

Elle doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

La loi prévoit également que la consommation foncière des **projets d'envergure nationale ou européenne et d'intérêt général majeur sera comptabilisée au niveau national,** et non au niveau régional ou local. Ces projets seront énumérés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies dans la loi, après consultation des régions, de la conférence régionale et du public. Un forfait de 12 500 hectares est déterminé pour la période 2021-2031, dont 10 000 hectares font l'objet d'une péréquation entre les régions couvertes par un SRADDET.

Cette loi précise également l'exercice de territorialisation de la trajectoire. Afin de tenir compte des besoins de l'ensemble des territoires, une **surface minimale d'un hectare de consommation est garantie** à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031. Cette « garantie communale » peut être mutualisée au niveau intercommunal à la demande des communes.

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

II-4 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

La Communauté de Communes du Créonnais s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2013. Au titre du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communautaires, dont le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Ce rapport de compatibilité se défini comme le fait que "*les dispositions du PLUi ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCOT, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non à leur mise en cause* "

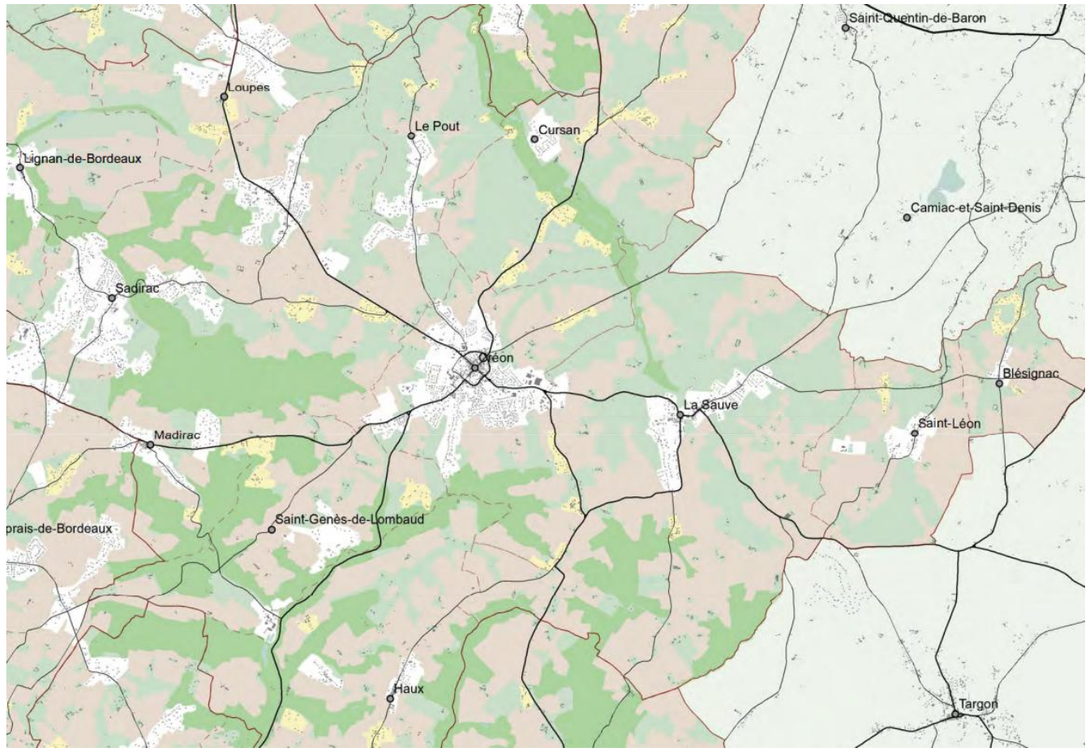
Au titre de ce positionnement géographique et fonctionnel, le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise situe la Communauté de Communes du Créonnais dans « *les **bassins de vie périphériques*** » de l'agglomération, au sein de laquelle pèse un enjeu de « *développement qui s'organise autour des centralités locales* »

Couvrant une grande part de l'aire métropolitaine bordelaise, ils constituent les territoires de la diversité, tant du point de vue des paysages qu'ils offrent que des situations urbaines qu'ils présentent. Sous un visage rural, ce territoire est composé de communes plus lointaines, moins peuplées, équipées de manière inégale, qui s'organisent entre agglomération et centralités locales.

Dans ce contexte, **l'enjeu est de maîtriser le développement des communes plus éloignées, et de renforcer les centralités relais locales, qui jouent un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux.**

➢ **Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

⇨ ***Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies en interdisant la constructibilité en dehors des secteurs définis***



L'objectif consiste à préserver 125.000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'urbanisation afin d'intégrer la trajectoire ZAN.

L'effort de réduction de consommation foncière doit être d'environ 50% tous les 10 ans (2021-2031, 2031-2041, 2041-2051). *Il convient donc de :*

- *maintenir la protection des 120.000 hectares du SCoT en vigueur*
- *renforcer la protection d'environ 5.000 hectares d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) au sein des enveloppes urbaines qui ne seront pas consommés en appliquant la trajectoire ZAN*

Afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels, agricoles ou forestiers, les extensions urbaines, tout comme les équipements publics doivent donc être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines représentées sur l'Atlas des territoires.

Cette transcription dans les documents d'urbanisme locaux doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés.

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

⇨ ***Ajuster dans les documents d'urbanisme l'affectation de l'enveloppe urbaine***

L'enveloppe urbaine définie dans le SCoT constitue l'emprise maximale dans laquelle peuvent s'inscrire, dans un rapport de compatibilité, les zones de développement urbain prévues par les documents d'urbanisme.

	Consommation 2011- 2021*	Objectif fixé par intercommunalité pour 2021-2031 réduction de 50 %
Bordeaux métropole	1 165	583
CC Jalle Eau Bourde	472	236
CC de Montesquieu	327	164
CC Médoc Estuaire	297	149
CC des Rives de la Laurence	245	123
CC des Coteaux Bordelais	207	104
CC du Créonnais	139	70
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	137	69
Total	**2 989**	**1 495**

** La consommation 2011-2021 comptabilise les parcs photovoltaïques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*

On notera la situation singulière du Créonnais et des portes de l'Entre deux Mers qui ont le moins consommé d'ENAF ces dix dernières années, alors que ces deux territoires ont des besoins à satisfaire compte tenu de la pression démographique qu'ils subissent et de leur volonté de promouvoir un développement économique endogène. Cette sobriété foncière mise en œuvre bien avant la loi climat et résilience justifie pleinement une application adaptée de l'injonction de sobriété foncière posée par le SCOT.

⇨ **BILAN DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLUi ACTUELLEMENT OPPOSABLE**

	Secteurs constructibles disponibles dans le PLUi générateurs de Consommation d'ENAF	***Potentiel de Densification (dents creuses, potentiel de divisions foncières)***	***Total Conso ENAF + Densification***
TOTAL	112 ha	88 ha	**200 ha**

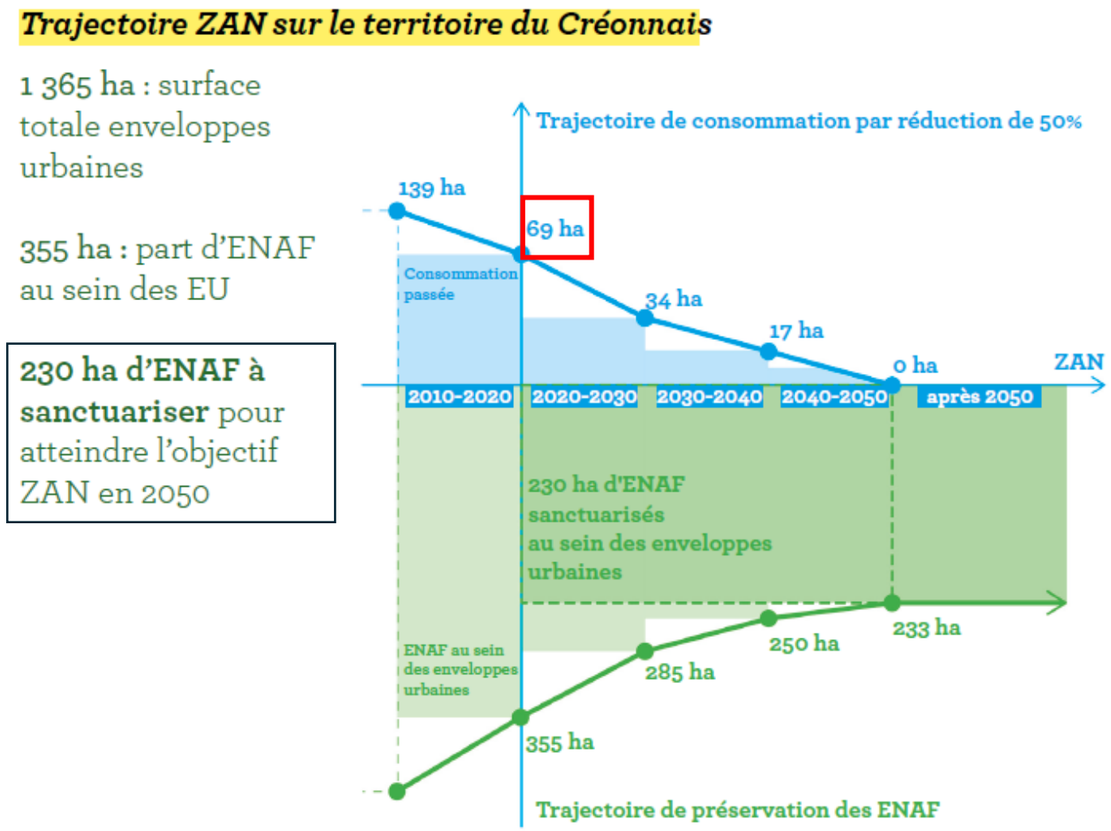
La capacité d'accueil résiduelle du PLUi actuellement opposable représente près de trois fois l'objectif de sobriété foncière défini dans le SCOT pour la Communauté de Communes du Créonnais

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

➢ **Protéger une grande partie des ENAF au sein des enveloppes urbaines**

Afin de réussir la trajectoire ZAN en 2050, une simulation de réduction progressive de 50% a été appliquée à la consommation passée (2011-2021). Cette réduction de consommation entraine une diminution des zones urbanisables au sein des enveloppes urbaines.

Cette méthodologie est illustrée par le graphique ci-dessous sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais. L'application de la méthode de calcul aux enveloppes urbaines du SCoT de 2014, permet de connaitre d'ores et déjà les hectares d'ENAF à protéger strictement.



➢ **Développer et organiser une solidarité foncière territoriale**

Au même titre que les dispositions nationales, en matière d'application de la trajectoire ZAN à 2050, ont déterminé une enveloppe réservée à l'échelon national pour l'identification de projets d'envergure nationale ou européenne et à l'instar des dispositions régionales prises par la Région Nouvelle Aquitaine dans le cadre du SRADDET Nouvelle Aquitaine pour l'identification de projets d'envergure régionale, le SCoT fixe de nouvelles dispositions au titre de la solidarité territoriale à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise.

Ces orientations du SCoT offrent aux territoires des dispositifs de solidarité foncière, une forme de péréquation entre territoires pour soutenir des projets stratégiques, d'intérêt communautaire dans un contexte général de sobriété foncière et d'équilibre des territoires.

Deux niveaux de solidarité territoriale sont retenus :
> à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise
> à l'échelle des EPCI.

⇨ ***Premier dispositif de solidarité territoriale, à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise***

- *la règle des 10% au bénéfice de l'équilibre territorial économique*

En tenant compte des consommations foncières d'ENAF générées par le déploiement des centrales solaires au sol, sur la décennie 2011-2021, il ressort qu'une enveloppe de solidarité territoriale à caractère économique de l'ordre de 10% pourrait être établie au bénéfice des territoires restés à l'écart des dynamiques économiques et de l'emploi, **notamment ceux du Créonnais** et éventuellement des Portes de l'Entre-deux-Mers dans l'Entre-deux-Mers.

	Consommation d'ENAF pour le photovoltaïque au sol [2011-2021]	Enveloppe de consomma-tion induite pour la période [2021-2031]	Enveloppe de solidarité foncière d'équilibre écono-mique de l'ordre de 10 %
Jalle Eau Bourde	250 ha	125 ha	12 ha
Médoc Estuaire	133 ha	66 ha	7 ha
TOTAL	383 ha	191 ha	19 ha

Ce dispositif de solidarité territoriale à caractère économique est proposé dans une logique de rééquilibrage à l'échelle du SCoT des capacités de développement d'activités, de services et d'emplois, par l'attribution de 10% (environ 20 hectares) des surfaces consommées pour le photovoltaïque au sol au bénéfice des EPCI en besoin de foncier économique (CDC du Créonnais) en direction de projets exemplaires situés au sein des enveloppes urbaines.
Les projets économiques doivent répondre aux conditions attachées à ce dispositif du point de vue de la sobriété foncière, de la diversification économique, de la qualité urbaine et du cadre de vie des actifs, d'une démarche environnementale renforcée, de l'intégration aux aménités urbaines nécessaires (mobilités collectives, numérique, services, etc.).

- ➢ optimiser le foncier économique existant et organiser le foncier économique disponible dans le sens de la sobriété foncière
- ➢ garantir les connexions aux réseaux de mobilités partagées ou actives
- ➢ aménager différemment les parcs d'activités vers des formes urbaines économiques adaptées
- ➢ favoriser la mixité des usages et la diversification des activités, services et équipements
- ➢ intégrer la qualité des paysages, la renaturation, la désimperméabilisation et la désartificialisation des sols

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

- prendre en compte la trame verte et bleue, la préservation des cœurs de biodiversité, les îlots de fraicheur, les espaces de détente pour les salariés
- optimiser les flux de matière (économie circulaire, gestion des déchets/ressources, …)

⇨ ***Deuxième dispositif de solidarité territoriale, à l'échelle intercommunale des EPCI***

- *la règle des 10% au bénéfice de projets structurants communautaires*

A l'échelle de chacun des EPCI, **une enveloppe d'environ 10% des enveloppes consommables pour la période 2021-2031 pourra être identifiée et attribuée au bénéfice de projets stratégiques et structurants d'intérêt communautaire implantés** sur des communes qui n'auraient pas les capacités foncières suffisantes au regard de leur consommation passée.
De manière spécifique, les opérations résidentielles sont exclues de cette enveloppe, à l'exception de celles visant un public spécifique (EHPAD, foyers handicapés, …). **De même pour des communes liées aux obligations de la loi SRU et soumises à des difficultés pour réaliser des logements, une enveloppe peut être affectée pour la réalisation de quelques opérations.**
L'accord des membres de l'EPCI sera obtenu dans le cadre d'un PLU intercommunal ou par le **biais d'une délibération ad hoc** venant confirmer l'engagement et le soutien de l'ensemble de ses membres pour les projets concernés.

	Objectif fixé par intercommunalité pour 2021-2031 sur la base d'une réduction de 50 %	Enveloppe de la solidarité foncière intra communautaire > 10 %
Bordeaux métropole	580	à vérifier
CdC Jalle Eau Bourde	235	23
CdC Montesquieu	165	16
CdC Médoc Estuaire	150	15
CdC Rives de la Laurence	125	12
CdC Coteaux bordelais	100	à vérifier
CdC Créonnais	70	7
CdC Portes de l'Entre-deux-mers	70	7

Une solidarité territoriale au service de projets stratégiques, structurants et d'intérêt communautaire
Du point de vue de la nature des projets communautaires, les projets concernés doivent être structurants et permettre la création d'équipements et/ou l'accueil d'activités et d'entreprises qui génèrent des retombées globalement positives pour le territoire et relèvent d'un intérêt économique significatif, d'équipements liées à l'éducation ou encore à la gestion des ressources.

- Renforcement de centralités, par exemple ZAC de centre-ville
- Création de zones d'activités de production ENR ou de gestion des ressources (énergie, eau, assainissement, ...).
- Réalisation d'équipements d'enseignement tels que collèges et lycées, centres de formation
- Polarités économiques nouvelles ou existantes à renforcer
- Nouveaux quartiers de gare du SERM girondin (RER métropolitain) et nouvelles polarités liées aux mobilités

Les projets doivent répondre aux conditions attachées à ce dispositif du point de vue de la sobriété foncière, de la diversification fonctionnelle, de la qualité urbaine et du cadre de vie des habitants et des actifs, d'une démarche environnementale renforcée, de l'intégration aux aménités collectives, numérique, services, etc...).

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

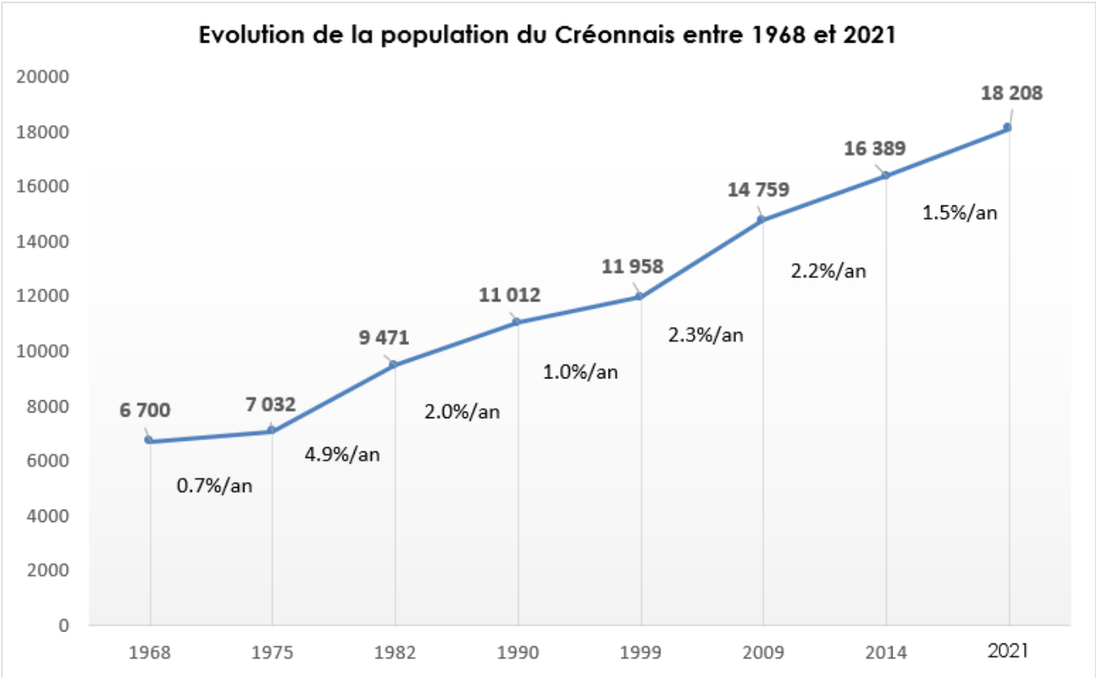
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026-DE

III-1 DÉFINITION DE LA PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La population du Créonnais est en croissance continue depuis 1968. La période 1999 – 2014, avec des taux d'évolution proches de 2,3 %/an, a été particulièrement marquée par l'intensité de la croissance démographique.

Sur la période la plus récente, la population du Créonnais continue d'augmenter mais de manière moins soutenue. En effet, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,5 %/an, on observe un ralentissement de cette croissance.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2021

Bien qu'en léger ralentissement depuis 2009, la croissance démographique est alimentée par un solde migratoire élevé (1,2 %/an) et par un solde naturel positif et stable aux alentours de 0,3 %/an.

Pour les prochaines années, une progression démographique non maitrisée s'avèrerait problématique à différentes échelles :

- techniquement, elle poserait des difficultés en termes d'équipements, notamment scolaires, compte-tenu du profil dominant des ménages (couples avec 2 ou 3 enfants pour une part très majoritaire) ;
- elle impliquerait également de nombreuses contraintes en matière de gestion des réseaux (disponibilité de la ressource en eau potable, capacité des stations d'épuration,…)
- elle supposerait enfin des interventions croissante en matière de voirie, afin d'adapter et sécuriser le réseau, support d'un trafic toujours plus dense.

Une croissance démographique trop soutenue sur le Créonnais poserait également de nombreuses difficultés en termes de qualité d'accueil de la population (en particulier sous l'angle des équipements publics) et de maintien de l'identité rurale de la commune du fait de la transformation progressive de la physionomie urbaine et paysagère de la commune. En effet, la multiplication des divisions foncières au sein du tissu pavillonnaire existant conduirait à la régression des structures végétales existantes au sein des espaces bâtis et conduirait à une artificialisation des sols qui génère des incidences négatives sur l'imperméabilisation des sols et la gestion hydraulique (problématique de ruissellement des eaux pluviales).

Pour toutes ces raisons, il apparait impérieux de maîtriser la progression démographique de la commune, en permettant de l'organiser dans le temps et dans l'espace.

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

◆ HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR LA PERIODE 2021-2035

Au regard de la capacité des équipements publics de la commune (réseaux publics, équipements publics de superstructures tels que la capacité des équipements scolaires, administratifs, sociaux, ...) et de la problématique liée à la ressource en eau, la Communauté de Communes du Créonnais souhaite établir son projet d'accueil sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 1,0 %/an soit environ 2 700 habitants supplémentaires pour la période 2021-2035.

Hypothèse d'évolution démographique envisagée pour la période 2021-2035

	HYPOTHESE RETENUE **+ 1,0 %/an**
Croissance sur 14 ans	**+ 2 722 habitants**
Croissance démographique annuelle	**+ 195 habitants/an**
Population en 2035 *	**20 930 habitants**

** sur la base d'une population communautaire estimée à 18 208 habitants en 2021*

◆ LES LEVIERS QUI SERONT MOBILISES DANS LA REVISION DU PLUi POUR PR… CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Pour permettre d'atteindre cet objectif de maîtrise de la croissance démographique dans les années à venir, la Communauté de Communes du Créonnais souhaite définir une stratégie de planification urbaine qui vise à :

- **Limiter les enveloppes constructibles en extension** des enveloppes urbaines existantes (réduction voire suppression de certaines zones actuellement classées en zones constructibles).

- **Limiter l'artificialisation des sols** en introduisant une proportion d'espaces en pleine terre sur chaque parcelle pour :
  - Lutter contre les inondations qui constituent des risques majeurs.
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
  - Lutter contre la création d'ilots de chaleur et réduire ainsi les effets du réchauffement climatique

- **Réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux** (centres-bourgs).

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

- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal** participant à l'identité rurale du territoire, à travers de la mise en place d'outils réglementaires adaptés (Espaces Boisés Classés, éléments paysagers protégés au titre de l'inventaire du patrimoine végétal, obligation de planter les espaces libres au sein des parcelles privées dans une proportion adaptée à la taille de la parcelle, définition d'orientations paysagères pour les nouvelles opérations d'ensemble, …)

- Etablir des dispositions réglementaires qui permettent de **maîtriser le processus de divisions parcellaires**, dès lors que celui-ci serait incompatible avec la capacité des réseaux existants, pourrait entrainer un risque augmenté notamment par rapport au risque inondation ou serait préjudiciable à la structure urbaine du quartier concerné (formes urbaines, accès sur l'espace public, traitement et qualité des accès, ambiances paysagères, etc.).

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

III-2 LA VOLONTÉ DE FAVORISER LA PRODUCTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET DE RENFORCER LES DISPOSITIFS DE MIXITÉ SOCIALE

➔ ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENTS POUR REPONDRE A l'HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE

Le besoin en logements est fondé en fonction de l'hypothèse démographique envisagée pour la période 2011-2035.

En effet, l'hypothèse de croissance démographique définie précédemment est rapportée à une occupation moyenne des ménages de **2,4 personnes par foyer** qui tient compte d'une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

Ainsi, sur la base d'un taux d'occupation moyen par ménage observé sur les communes du Créonnais, il peut être estimé un besoin en résidences principales de **1 135 logements,** soit une production d'environ **80 logements/an.**

➔ ESTIMATION DU BESOIN NECESSAIRES POUR COUVRIR LES BESOINS QUI NE SONT PAS LIES A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE

■ Notion de point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché.**

Le point d'équilibre entre 2015 et 2021 est estimé à 408 logements, c'est-à-dire que 68 logements devaient être créés chaque année pour maintenir le niveau de population tel qu'il était en 2015.

Sur la période 2021-2035, compte tenu de la politique communautaire qui sera menée en faveur de la lutte contre la vacance (lutte contre la vacance structurelle, lutte contre l'obsolescence du parc, …). et pour la récupération du patrimoine bâti existant il est considéré que le point d'équilibre pourrait être réduit à hauteur de 60%. **Un besoin de 28 logements/an soit 390 logements au total sur la période 2021-2035 est ainsi envisagé pour compléter le besoin nécessaires à l'accueil de la population supplémentaire.**

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

➔ BESOIN TOTAL DE LOGEMENTS

(Besoin en logements pour répondre à l' hypothèse de croissance démographique envisagée + point d'équilibre)

Le besoin total de logements correspond à la somme du besoin en logements nécessaires pour répondre à l'hypothèse de croissance démographique envisagée (1 134 logements) et au besoin en logements lié à la prise en compte du point d'équilibre (300 logements pour la période 2021-2035).

Besoin total de logements pour la période 2021-2035

	HYPOTHESE ENVISAGE ***+ 1,0 %/an***
Besoins liés à la croissance démographique envisagée	**1 135 logements**
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	**390 logements**
BESOINS TOTAUX	**1 525 logements**
BESOINS ANNUELS	***152* logements**
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	**19 %**

➔ PRISE EN COMPTE DU BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE BESOIN TOTAL DE LOGEMENTS

Le besoin total de logements (1 525 logements) intègre le besoin lié au rattrapage du déficit de logements sociaux qui s'impose à la commune de Sadirac.

En effet, la commune de Sadirac est soumise depuis janvier 2021 à disposer au minimum de 25% de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. La révision du PLUi doit donc prendre en compte cette obligation en veillant toutefois à ce que son application évite de créer des déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur la seule commune soumise actuellement à la loi SRU.

Les autres communes de la Communauté de Communes du Créonnais, bien que non soumises à l'article 55 de la loi SRU pourront également prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

Pour rappel, au 1er janvier 2021, la commune de Sadirac est entrée dans le dispositif de la loi SRU avec un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 4,38 % (81 LLS).

Avec 1 851 résidences principales au 01/01/2021, la commune de Sadirac était confrontée un déficit de 382 logements locatifs sociaux (1 851x25 % = 463 LLS - 81 LLS = 382 LLS).

Ainsi, l'objectif de rattrapage assigné à la commune de Sadirac entre 2021 et 2035 est évalué à environ 380 logements locatifs sociaux auquel il conviendra d'ajouter un besoin supplémentaire correspondant à 25% du nombre de résidences principales qui sera réalisé sur la période 2021-2035.

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

III-3 LA VOLONTÉ DE MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

➔ REPARTITION DES BESOINS ENTRE LOGEMENTS ISSUS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LOGEMENTS NECESSITANT LA MOBILISATION DE BESOINS FONCIERS

La réponse au besoin en logements ne doit pas uniquement nécessiter la mobilisation de besoins fonciers mais doit aussi prendre en compte les gisements correspondant au potentiel lié à la mobilisation de constructions existantes (restructuration d'un logement existant en plusieurs logements, transformation d'un local commercial en logement, remise sur le marché de logements vacants, …).

Ainsi, sur la base d'un **potentiel de mobilisation de constructions existantes pouvant être évalué à logements,** les différentes hypothèses de logements pourraient se décomposer de la manière suivante :

	HYPOTHESE RETENUE + 1,0 %/an
Potentiel de logements issu de la mobilisation des constructions existantes	**200**
Nombre de logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	**1 325**
Besoin en logements total	**1 525**

Face à ces besoins de logements, la Communauté de Communes du Créonnais exprime une volonté politique forte de :

- réduire et limiter les extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine existante
- maîtriser la croissance démographique à + 1,0 %/an
- assurer l'accueil de nouveaux ménages, nécessaires au maintien de la vitalité sociale et générationnelle du territoire, dans des conditions satisfaisantes au plan urbain et maîtrisées en termes de financement des équipements et réseaux nécessaires.

➔ UN RENFORCEMENT DE LA DENSITE URBAINE QUI TIENT COMPTE DE LA PHYSIONNOMIE URBAINE DE CHAQUE COMMUNE

Les objectifs de densité urbaine retenus visent à contenir la progression de l'urbanisation à un rythme acceptable et soutenable pour le territoire, tenant compte tout à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver l'identité rurale de la Communauté de Communes du Créonnais.

En matière de consommation foncière, il y a lieu de prendre en compte les orientations du **SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise** qui fixent une **densité moyenne minimale** qui varie entre :

- 13 logements/ha pour les logements individuels soit 750m²/logements créés.
- 18 logements/ha pour l'ensemble des logements (individuels et collectifs) soit 540 m²/logements créés.

Le tableau suivant permet de déterminer les besoins en foncier constructible pour répondre aux besoins en logements en faisant varier une densité moyenne permettant de traduire les objectifs de densité différenciée définis ci-dessus.

3 hypothèses de densité moyenne	**HYPOTHESE RETENUE + 1,0 %/an**
Besoins en logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	1 325
Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 3 niveaux de densité moyenne[1]	
18 logt /ha [1]	73 ha
20 logt/ha[1]	**66 ha**
25 logt/ha[1]	53 ha

[1] Densité brute : surface consommée par logt y compris espaces collectifs

Le scenario retenu par la communauté de communes d'accueillir 1 325 logements, nécessitera la mobilisation de foncier constructible pour la période 2021-2035 à hauteur d'un maximum de 66 hectares.

Ce besoin foncier est déterminé selon une densité moyenne de 20 logements/ha correspondant à une densité moyenne globale (tous secteurs confondus), soit une amélioration de +150% par rapport à la densité observée entre 2011 et 2020 (à savoir 8 logements/ha).

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

➔ EN SYNTHESE…..

Objectif de réhabilitation :

Seulement 85% des logements devront être construits

Scenario démographique envisagé à l'horizon 2035

+ 2 700 habitants → + 1 135 logements → **+ 1 525 logements**

+ 1 325 constructions neuves (85%) appelant des besoins fonciers

200 réhabilitations ou vacance résorbées (15%)

BESOIN EN LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DE POPULATION

Population 2035 / Taille moyenne des ménages

POINT D'EQUILIBRE

(Obsolescence du parc, desserrement des ménages et fluidité du parc)

+ 390 logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2021

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

➔ FAVORISER UN MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN QUI PRIVILEGIERA DENSIFICATION DES ESPACES DEJA URBANISES PLUTÔT QUE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS (ENAF)

L'ensemble du besoin foncier à mobiliser pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2035 est évalué à **66 hectares.**

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience ») introduit un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols en 2050 et de division par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix années suivant l'entrée en vigueur de la loi, à savoir entre 2021 et 2031 *(art. 191 de la loi),* la période de référence pour l'application de ce calcul de réduction de moitié étant la période rétrospective de consommation foncière 2011 – 2021 précédant l'entrée en vigueur de la loi (22/08/2021).

La consommation foncière des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur le créonnais sur la période rétrospective 2011 / 2021 s'est élevée à 139 ha.

La loi Climat et Résilience introduit un 2ème principe selon lequel la mobilisation d'Espaces Naturels Agricoles et Naturels (ENAF) pour répondre aux besoins de développement urbain n'est envisageable qu'à la condition que les capacités de densification des espaces déjà bâtis s'avère insuffisante à répondre à ces besoins.

L'analyse des capacités de densification des espaces déjà bâtis conduite dans le cadre des études préliminaires permet d'estimer à

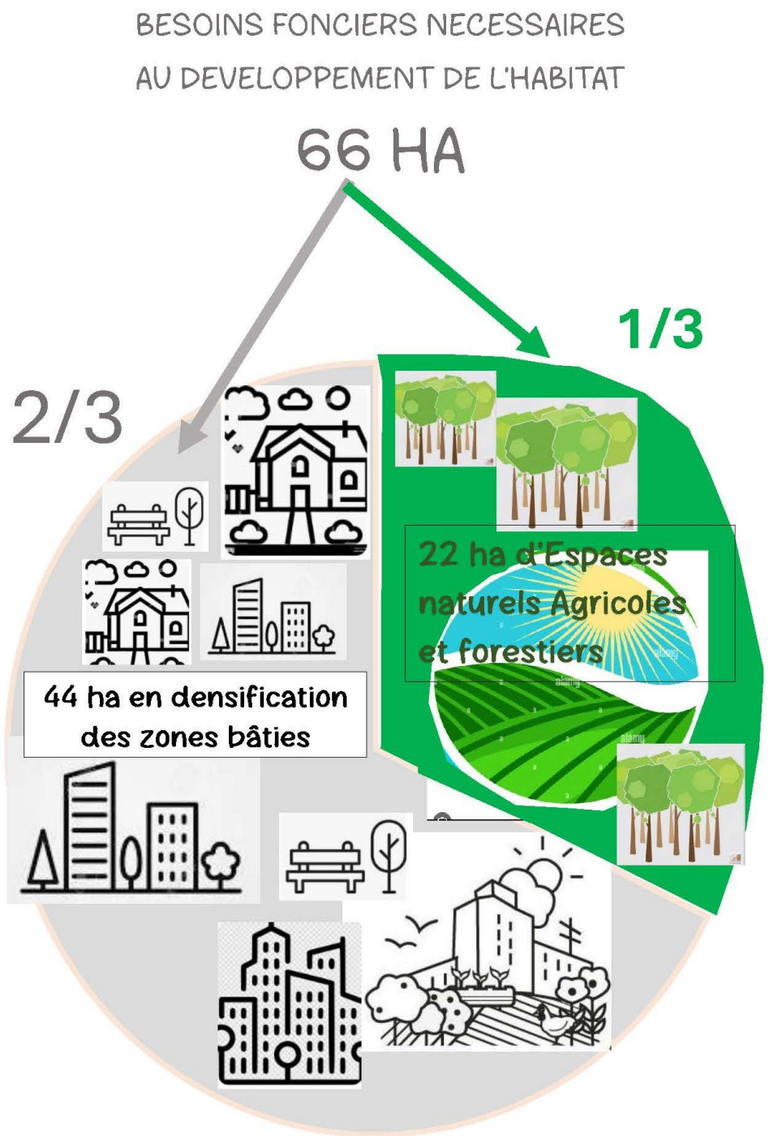
- 88 ha de gisement foncier brut encore disponible au sein des tissus existants (dents creuses, potentiel lié aux divisions foncières, …)

  Cependant, pour les secteurs considérés comme potentiel de densification, la superficie brute fait l'objet d'un abattement de 50 % pour les dents creuses et les redivisions parcellaires de manière à prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur, …) ;

  La capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme potentiel de densification est donc ramenée à 44 ha.

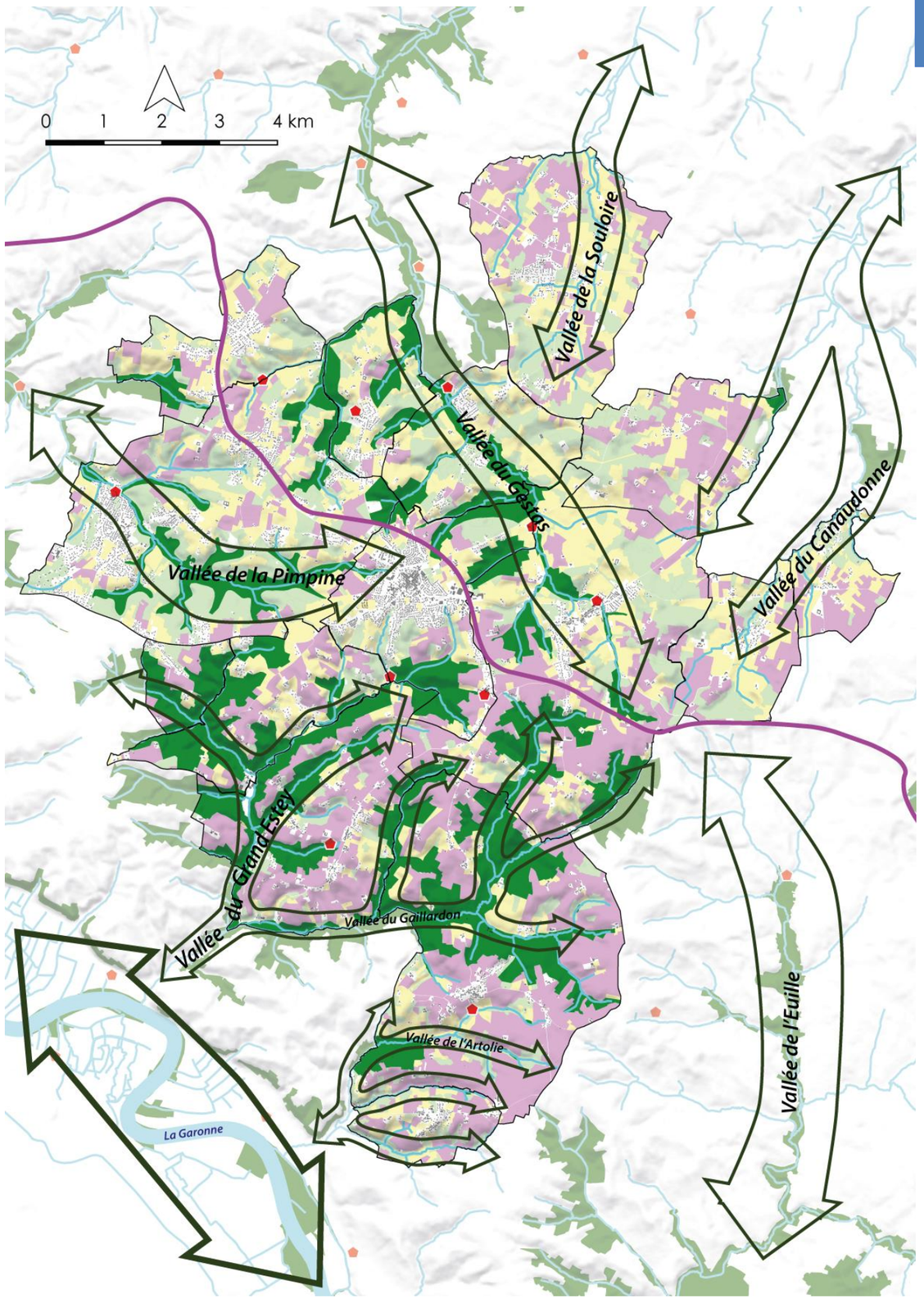
La capacité de densification des espaces déjà bâtis s'avère donc insuffisante à couvrir les besoins fonciers destinés à la mise en œuvre de la programmation logements neufs estimés précédemment à 66 ha ; à ce titre, le PLUI conduira à mobiliser le solde, à savoir 22 ha sous la forme de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Au regard des 139 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2020 pour le développement urbain, le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation de l'espace de l'ordre de - 50 % par rapport à la consommation effective au cours de la dernière décennie, soit 70 ha de foncier mobilisable, dont 66 ha seront affectés à l'habitat.
Le solde de 4 ha pourra être affecté à une vocation Economie et Equipements publics, qui pourra être abondé par la mobilisation de surfaces d'ENAF au titre d'une solidarité inter-EPCI.



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

ORIENTATIONS LIEES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET A LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES



- Préserver la valeur agricole des sols
- Espaces forestiers à protéger (Matrice Forestière)
- Espaces naturels majeurs à protéger
- Continuités écologiques à préserver
- Réseau hydographique
- Ligne de partage des eaux Garonne / Dordogne

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

IV. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagées dans le cadre des ateliers de travail avec les élus, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CREONNAIS ; il se décline en trois grands volets :

1/Les principes de protection de l'environnement, de mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques
2/Les principes de développement - renouvellement urbains et de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
3/Les principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme illustre chacun de ces principes sous la forme d'une carte thématique.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Créonnais et l'organisation urbaine qui en découle à travers le PLUi doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de maîtrise de l'évolution des paysages et de prévention des risques naturels et des nuisances.

➢ *Asseoir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue en complémentarité des espaces agricoles et forestiers qui en constituent la matrice*

Les orientations retenues visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de l'armature naturelle du territoire qui repose essentiellement sur la **Trame Verte** (les boisements de feuillus et forêts mixtes des vallées de la Pimpine et du Gestas, les coteaux boisés, les espaces prairiaux, les ripisylves, les haies, …) **et Bleue,** (les deux affluents de la Garonne et de la Dordogne, à savoir le Gaillardon, le Canaudonne, le Gestas, la Souloire, la Pimpine et l'ensemble des zones humides…).

Les orientations du PLUi visent également à protéger les espaces naturels remarquables à forte valeur écologique qui constituent autant de réservoirs de biodiversité : les 2 zones Natura 2000 des réseaux hydrographiques du Gestas et de la Pimpine, les 9 ZNIEFF qui portent sur des coteaux et des vallées, les Zones Humides (celles liées au réseau hydrographique et au SAGE Vallée de la Garonne et celles inventoriées par le SIETRA, ...).

vallon de la Pimpine à Sadirac

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs un réseau de continuités écologiques à travers la trame verte des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, espaces agricoles...) et aquatiques (le réseau hydrographique, zones inondables, zones humides).

L'objectif est aussi de préserver, restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles, …).

➢ *Préserver les espaces forestiers et agricoles vecteurs de continuités écologiques*

Outre les fonctionnalités de continuités écologiques terrestres et de structuration des paysages auxquelles ils concourent, il s'agit de préserver les boisements mixtes et humides afin de garantir leur fonction de réservoirs de biodiversité.

Une attention particulière est également à porter à la gestion des massifs forestiers de feuillus en y évitant les coupes-rases, et en y favorisant une régénération naturelle...

Il s'agit également de mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement d'une activité agricole viable qui alimente socialement, économiquement et paysagèrement le territoire par :

- La limitation du mitage des terres agricoles qui peuvent être « fragilisées » par la poursuite du développement d'un habitat dispersé qui n'est plus lié à l'agriculture,
- La limitation des risques de conflit d'usage entre activités agricoles (viticulture, élevage, ...) et les zones d'habitat.

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

➢ *Préserver la qualité agronomique du territoire*

La Communauté de Communes du Créonnais est caractérisée par la présence d'un terroir viticole qu'il convient de protéger (AOC Entre-Deux-Mers, Côtes de Bordeaux, Cadillac et Premières Côtes de Bordeaux).

Outre l'intérêt économique qu'il représente pour la commune, le vignoble offre un paysage diversifié où alternent les vignes soignées, des massifs boisés, des bosquets, des arbres isolés ou encore des parcs de châteaux.

Pour ces raisons, il convient de protéger de manière stricte la valeur agronomique de ce terroir.

Ainsi, à travers la révision du PLUi, il s'agit de mettre en œuvre les conditions de maintien et de développement de la viticulture qui permettra de contribuer socialement, économiquement et paysagèrement à l'attractivité du territoire. Cet enjeu se traduit par :

- la préservation des enclaves viticoles à forte valeur agronomique situées au sein des enveloppes urbaines existantes qui peuvent être « fragilisées » par le développement urbain linéaire qui s'est développé le long des voies ;

Vignoble à Blésignac

- la limitation des risques de conflit d'usage entre les activités viticoles et les zones d'habitat ;

D'autre part il y a lieu de favoriser le développement d'activités complémentaires pour les exploitants permettant une diversification vers l'œnotourisme, la vente directe de la production par exemple, en permettant le changement de destination de certains bâtiments agricoles, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur architecturale, historique, patrimoniale.

➢ *Maîtriser l'évolution du paysage et du patrimoine bâti*

Le développement urbain, qu'il soit à l'échelle des extensions urbaines des principales polarités appelées à répondre au projet d'accueil, des centre-bourgs des autres communes « villages », ou des sites d'accueil des activités économiques, doit respecter la charpente paysagère du territoire qui s'appuie principalement sur la Trame Verte et Bleue.

Il s'agit aussi d'assurer une qualité des interfaces "ville/Nature", par une attention portée à l'effet de lisière des espaces habités avec leur environnement, soit en préservant une qualité d'espace déjà existante, soit en mettant en œuvre un dispositif de recomposition paysagère. Dans les opérations d'aménagement futur et en cohérence avec le risque feux de forêt pour les communes concernées, la maitrise des interfaces "ville/Nature" sera assurée par la création d'espaces paysagers, de haies champêtres, … possédant un statut d'espace collectif.

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, …).

A ce titre, le projet de PLUi pourra intégrer le programme communautaire de plantation de haies, qui vise les multiples objectifs de rétablissement des continuités écologiques, de restauration paysagère en milieu agricole, de stabilisation des sols face au phénomène d'érosion, d'amélioration de la fonction épuratoire des eaux de ruissellement vers les ruisseaux...

D'une manière générale, il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans les paysages urbains, ruraux et agricoles ouverts, par l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement (adaptation à la topographie, traitement des clôtures et limites, plantations, …).

Exemple de typologie d'habitat groupé

Exemple de haie diversifiée pour le traitement des clôtures

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti remarquable et/ou ordinaire au sein des bourgs ou en diffus, qu'il y a lieu de préserver par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, …).

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

➢ ***Préservation d'espaces de respiration paysagers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine***

La volonté de la Communauté de Communes du Créonnais de favoriser une optimisation des espaces à bâtir doit s'accompagner du maintien de plusieurs espaces paysagers de respiration à l'intérieur du tissu urbain existant. Ces espaces correspondent soit à de grandes propriétés et leurs parcs, soit à de vastes espaces ouverts de type prairies ou parcelles de vignes.

A travers le maintien de ces espaces de respiration, il s'agit d'assurer un équilibre entre densité urbaine à renforcer à l'intérieur des pôles de centralité urbaines et préservation de l'identité urbaine du plateau urbanisé.

➢ ***Assurer une gestion économe des ressources naturelles***

Les orientations du PLUi visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- En eau :
  - en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production, stockage et de distribution de l'eau et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,…),
  - en favorisant un développement urbain prioritairement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement, et sur les secteurs présentant une aptitude satisfaisante, des sols à l'assainissement autonome,
  - en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- En sol :
  - en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces forestiers ou agricoles,
  - en compatibilité avec le futur PCAET avec lequel le PLUi devra s'articuler : en donnant la priorité à la mobilisation des toitures de bâtiments pour les installations photovoltaïques par rapport aux projets développés au sol,
  - en luttant contre le phénomène d'érosion des sols, par la mise en place d'un programme déclinant plusieurs actions : plantation de haies destinées à freiner l'érosion liée au ruissellement pluvial, enherbement des zones nues dans les sillons d'érosion identifiés afin de freiner l'arrivée de matières en suspension dans les cours d'eau et les fossés.

➢ ***Prise en compte des risques naturels et technologiques***

Le PLUi vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique :

- En proscrivant le développement urbain dans les **zones inondables** par crue des ruisseaux, par phénomène de ruissellement pluvial, de remontée de nappe ; la connaissance de ces phénomènes sera un critère de choix des espaces destinés au développement urbain.
- En préservant et/ou restaurant les **zones d'expansion des crues** pour ralentir les écoulements susceptibles d'impacter les zones urbaines,
- En améliorant la connaissance de la gestion des eaux pluviales de ruissellement dans les secteurs de développement urbain afin de mettre en œuvre des mesures correctives si nécessaire, et donner la priorité aux solutions techniques favorisant l'infiltration (noues enherbées, fossés, matériaux de sol infiltrants...)
- En **limitant l'imperméabilisation des sols** d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial,
- En déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, …),
- En prenant en compte le **risque mouvements de terrain** dans les critères de choix des espaces de développement, et par l'intégration dans le règlement d'urbanisme des dispositions d'aménagement ou constructives limitant les effets de ce phénomène ; ce risque est encadré par deux PPRmt, un approuvé sur la commune de Baron et un en cours d'élaboration sur la commune d'Haux,
- En évitant, dans les situations où des alternatives existent, la définition de zones de développement en secteur **d'aléa fort "gonflement/retrait des argiles"**, et en appliquant des mesures de prévention et/ou palliatives déclinées à titre indicatif sur www.argiles.fr

Le territoire communautaire est également concerné par plusieurs risques technologiques :

- À caractère industriel avec 47 Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Au titre du passage d'infrastructures de Transport de Matières Dangereuses (TMD), à savoir un réseau de canalisations de gaz naturel (2 communes). Les deux communes de Baron et Blésignac sont concernées par le passage de canalisations de gaz naturel sur leur territoire.

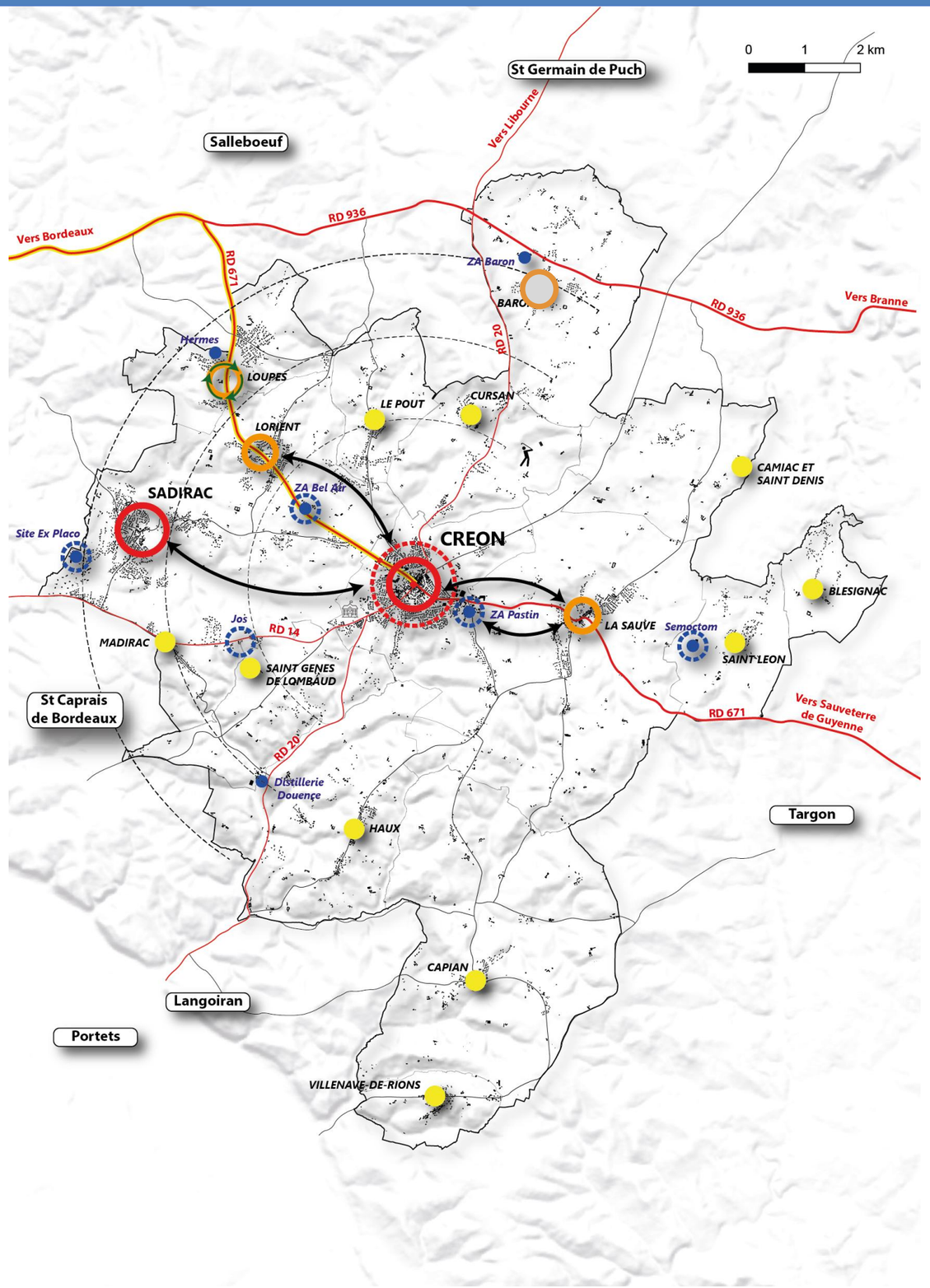
➢ ***Prise en compte des pollutions et des nuisances***

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à :

- Limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole notamment l'exposition des populations aux produits phytosanitaires en évitant d'enclaver du parcellaire agricole ou viticole dans les enveloppes urbaines des villages, et en définissant dans les zones de contact entre le parcellaire agricole et les futures opérations d'habitat, des dispositions d'accompagnement susceptibles de limiter la diffusion des produits de traitement (par exemple haie brise-vent, …) ;
- Limiter les conflits d'usage avec l'activité industrielle par l'application du principe d'Évitement/Réduction/Compensation vis-à-vis du voisinage avec ces espaces,
- Limiter l'exposition au bruit en prenant en compte les zones de bruits attachées aux infrastructures de transport dans les choix de localisation des zones de développement et en intégrant dans le règlement d'urbanisme des prescriptions de protection. L'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde concerne les communes de Baron, Créon, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de -Lombaud, Saint-Léon et La Sauve (RD 936, RD 671 et RD 14).

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

ORIENTATIONS LIEES AU DÉVELOPPEMENT / RENOUVELLEMENT URBAINS ET A LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AG



ARMATURE DU TERRITOIRE :

- Centralité relais du bassin de vie périphérique métropolitain
- Pôles relais majeurs
- Pôles relais secondaires
- Centre bourg
- Démarche de recomposition urbaine
- Renforcement de la cohérence fonctionnelle
- Service Express Régional Métropolitain (SERM)

ARMATURE DU MAILLAGE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES :

- Zone d'activité existante
- Confortement et/ou Extension de ZA existante
- Création de nouvelle ZA
- Projet de Golf

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

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT / RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Créonnais et l'organisation urbaine qui en découle à travers le PLUi visent à constituer une armature du territoire communautaire équilibrée et à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Plusieurs orientations sont ainsi définies :

- ***Définir un objectif ambitieux de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols***

Il s'agit de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels et la loi Climat et Résilience du 23/08/2021 qui tend à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'échéance 2030 ans et d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échéance 2050.

Ainsi, le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 50 % par rapport à la consommation foncière effective de la période 2011-2020.

En matière d'habitat, le PLUi fixe un objectif de gestion économe de l'espace qui s'appuie sur une densité minimale moyenne de 20 logements/ha pour accueillir un maximum de 1 325 logements neufs à l'échéance 2035.

Au regard de la consommation foncière observée entre 2011 et 2020, cet objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel témoigne de la volonté d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future.

- ***Promouvoir une armature du territoire équilibrée autour des polarités équipées avec une hiérarchie en fonction des caractéristiques des communes et de l'amélioration de leur fonctionnement urbain***

La commune de Créon, centralité historique du territoire, a tiré de son positionnement géographique au carrefour d'axes majeurs, un puissant atout de développement et rayonnement sur tout le créonnais.

La « petite ville » atteint aujourd'hui un seuil urbain et démographique proche de 5 000 habitants, qui suscite désormais plus de difficultés de fonctionnement au quotidien (pour se déplacer, traverser Créon, se rendre en son hypercentre,..) que d'atouts de prospérité.

Afin de pallier cet effet qui dégrade la qualité de vie et de fonctionnement de Créon, l'armature du territoire doit désormais muter vers de nouvelles « centralités relai » à même de « relayer », de porter une partie du développement de l'habitat comme de l'offre commerciale, en matière d'équipements et de services à la population, d'activité économique et d'emplois.

Dans cette perspective, l'armature territoriale de la Communauté de Communes du Créonnais s'appuie sur une organisation qui décline :

Une centralité majeure du bassin de vie du créonnais : Créon, apparait et demeure en tout état de cause, comme disposant d'un niveau de service et d'équipement majeur du fait de son héritage urbain, et continue à constituer un bassin d'habitat, d'activité et d'emploi local; mais Créon n'est plus ciblé comme exclusivement destiné à répondre au projet d'accueil démographique de son bassin de vie, ni à porter majoritairement l'offre en matière d'habitat, d'équipements et services structurants mis à disposition de la population, cette fonctionnalité étant désormais en partage avec d'autres pôles relai ;

Un pôle relai majeur, la commune de Sadirac, est appelée à prendre une part équivalente voire supérieure au projet d'accueil du PLUi au titre de la servitude d'habitat social liée à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Le statut de polarité majeure implique un effort de renforcement de son armature commerciale et de pôle d'emplois ;

Des pôles relai secondaires : le pôle de Lorient à Sadirac, la commune de La Sauve, la commune de Loupes ont également pour vocation de participer au projet d'accueil du territoire mais dans une mesure complémentaire aux pôles précédents, en cohérence avec un niveau de service appelé à se conforter.

Un maillage de centralités villageoises, répartis sur tout le territoire, espaces de vie essentiels pour le lien social, l'identité du territoire, qui prennent part au projet d'accueil démographique dans une moindre mesure au regard de leur niveau d'équipement ;

D'une manière plus générale sur l'ensemble du territoire communautaire il s'agit de donner une priorité au développement urbain à proximité des équipements publics et des services et en continuité des enveloppes urbaines.

- ***Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles***

En cohérence avec l'objectif de confortement des pôles de centralité et des pôles relais évoqué précédemment, il s'agit de :

- Maîtriser le développement des quartiers d'habitat dispersé au regard de la limitation de la consommation foncière d'espaces naturels et forestiers et des impacts sur l'activité agricole,
- Privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes ou à venir, et de limiter le développement de l'habitat, hors des enveloppes urbaines des bourgs et des villages,
- Promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte de chaque commune et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui les composent.

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

- ***Conforter les espaces de densification au sein des centralités urbaines et des bourgs***

Il s'agit de donner une 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 :

Il est également prévu de résorber la vacance dans le parc de logement existant, et de réutiliser le bâti ancien des bourgs, et le bâti rural en déshérence.

Il s'agit aussi, dans une logique de renouvellement urbain, de mobiliser les espaces malléables, situés dans les espaces urbains de certaines communes, (des ilots bâtis en mutation comme la cave coopérative de Créon, le site de l'ex dépôt de la DDT33 route du Pout ,…)

Cette stratégie de développement urbain « intra-muros » doit permettre à terme de favoriser la mixité fonctionnelle dans les centralités par l'introduction de services de proximité.

Le confortement des enveloppes urbaines dans certains cas passera par la mise en œuvre d'une vraie démarche de recomposition urbaine, notamment pour certaines communes dépourvues de « centralité clairement constituée », de façon à mettre à niveau une offre commerciale, de services et d'équipements collectifs en cohérence avec le projet d'accueil que la CDC se fixe.

- ***Accompagner la densification des enveloppes urbaines existantes par des principes visant à encadrer les divisions parcellaires***

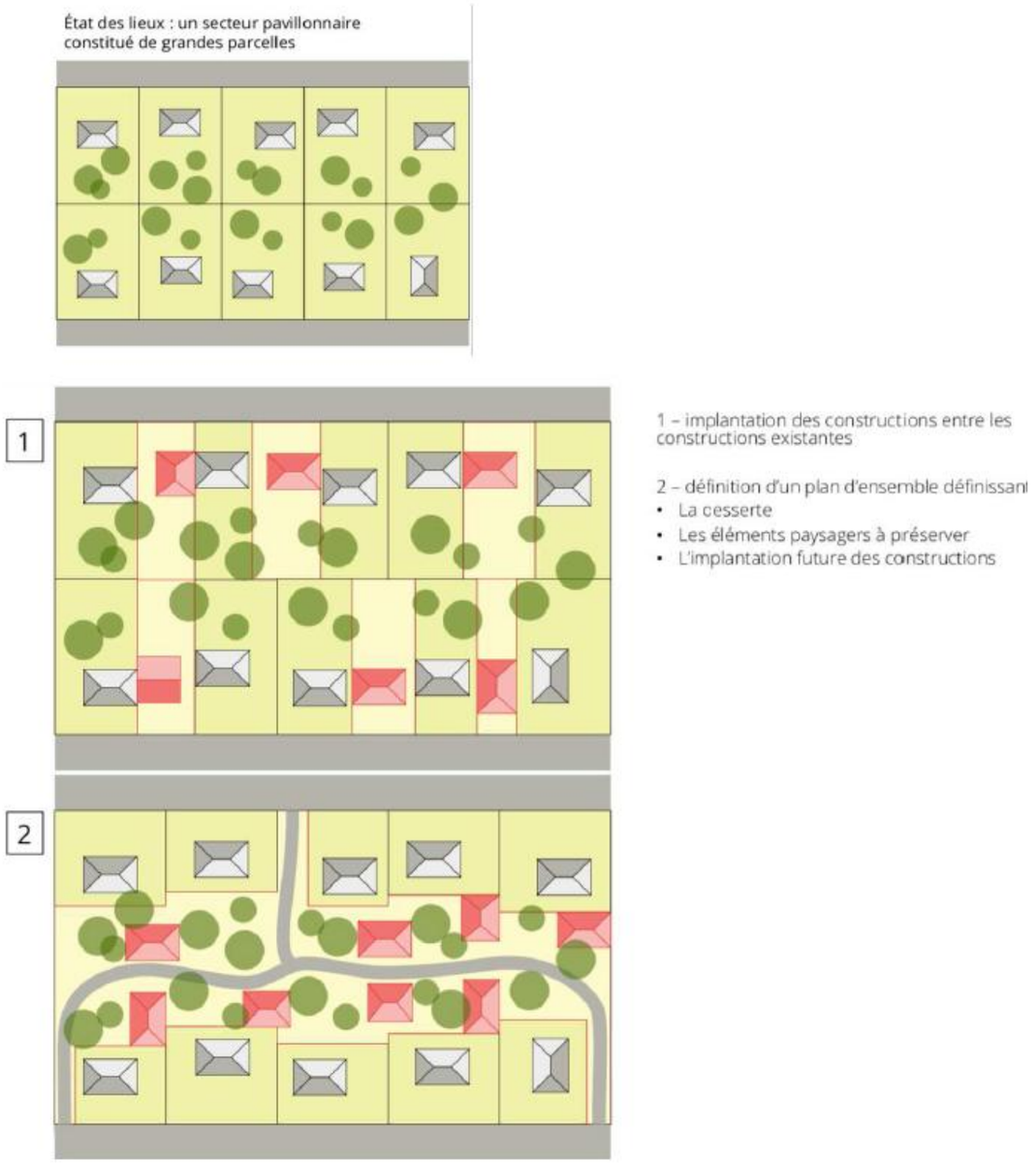
Il convient de prévoir les modalités de densification et d'évolution des quartiers pavillonnaires qui subissent actuellement les conséquences liées à la multiplication des divisions parcellaires.

Deux grands principes devront guider le développement et la densification de ces espaces, illustrés ci-contre et qui pourront être précisés dans le règlement d'urbanisme en fonction des situations urbaines dans lesquels ils s'inscrivent :

1. le découpage parcellaire devra s'effectuer depuis la voie de desserte. Les futures constructions devront s'implanter préférentiellement entre les constructions existantes.

2. au cas où ce principe de découpage ne peut être envisagé, la densification de l'îlot devra s'effectuer à partir d'un projet d'aménagement d'ensemble guidé par les principes suivants :
   - Favoriser la mutualisation pour plusieurs logements, des voies d'accès aux nouvelles constructions afin de limiter la démultiplication des accès individuels accolés les uns aux autres ;
   - Affecter une part significative de l'aménagement à des espaces végétalisés (espaces de pleine terre à planter) dans lesquels les arbres existants devront être maintenus en cœur d'ilot.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DIVISIONS PARCELLAIRES



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

➢ ***Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines***

Si la majorité du développement urbain de la Communauté de Communes du Créonnais a été porté par une monoproduction de logements individuels de type pavillonnaire, le territoire a enregistré depuis maintenant plusieurs années des formes urbaines plus diversifiées (maisons de ville, petits collectifs..). Néanmoins, ces formes urbaines plus denses restent encore minoritaires et ne permettent pas de dépasser un ratio moyen net1) de 8 logements/ha.

Dans l'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la communauté de communes, le recours à l'association de formes urbaines variées, et notamment plus denses, constitue un facteur favorisant pour passer de l'actuel ratio de 8 logements/ha à un objectif de 20 logements /ha, valeur moyenne lissée sur l'ensemble du territoire, mais qui se déclinera en cohérence avec l'armature urbaine introduite au paragraphe « Promouvoir une armature du territoire équilibrée ».

Ainsi, l'objectif d'un ratio moyen de 20 logements/ha passera par l'association de lots libres de taille variée destinés à de l'habitat individuel, d'habitat semi-individuel de type maisons en bande, accolées par le garage, et d'habitat en petits immeubles collectifs pouvant bénéficier d'espaces verts partagés dont les images ci-dessous peuvent illustrer l'esprit.

Petits collectifs, maisons en bande (Latresne), Maisons individuelles accolées (ZAC Lapuyade à Biscarrosse)

➢ ***Développer de la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec les besoins identifiés***

En cohérence avec les objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dont la révision est engagée concomitamment à celle du PLUi du Créonnais, le volet habitat du PLUi s'attachera à renforcer l'attractivité du territoire en développant plusieurs pans d'actions prioritaires sur le logement :

- **Répondre aux obligations réglementaires liées à l'article 55 de la loi SRU.** La commune de Sadirac, est soumise depuis janvier 2021 à disposer au minimum de 25% de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Par conséquent, la révision du PLUi doit donc prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU.

  Les autres communes de la Communauté de Communes du Créonnais, bien que non soumises à l'article 55 de la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

- **Diversifier l'offre habitat** dans le Créonnais pour mieux accompagner le déroulement des parcours résidentiels de ses habitants (notamment des jeunes et des personnes âgées) et répondre aux besoins des ménages qui viennent s'installer sur le territoire.

Dans cette perspective de maintien de la population sur place et d'accueil de nouveaux ménages, deux segments de l'offre devront être développés :

- l'offre locative, dans le parc privé comme dans le parc public. Le développement d'une offre à loyers maîtrisés (logements HLM et logements privés conventionnés) constitue un levier prioritaire qu'il conviendra d'introduire dans les opérations d'aménagement situées dans les polarités du territoire.
- l'offre en accession sociale, pour permettre le maintien sur le territoire du Créonnais ou l'accueil des jeunes ménages en première installation.

Créon consacrera ainsi une large part de la construction neuve à des logements conventionnés. Dans ce contexte, le secteur dit du « château d'eau » constitue un foncier stratégique pour un développement significatif de logements à vocation sociale tout en conservant une fonction d'espace de respiration grâce à la préservation des espaces verts. Pour satisfaire à cette double ambition la programmation s'orientera vers des formes urbaines de type « habitat groupé » ou « petit collectif ».

- **Mobiliser la vacance des centres bourgs** pour développer une offre locative à loyers maîtrisés, en sollicitant les aides aux propriétaires bailleurs privés et en soutenant la maîtrise d'ouvrage publique HLM ou communale dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de l'habitat en centre bourg.

  C'est notamment le cas des communes de Créon, Sadirac, La Sauve, Baron ou Capian qui connaissent un taux de vacance relativement élevé.

  Plus globalement, la mobilisation d'aides ciblées aux propriétaires (occupants et bailleurs) de logements anciens vétustes en centres-bourgs est un enjeu de préservation et de modernisation d'un parc de logements aujourd'hui en voie de déqualification et de mise hors marché et qui peut constituer une certaine alternative à la construction neuve.

- **Privilégier l'introduction de formes urbaines diversifiées** au sein des opérations d'aménagement (habitat individuel dense, habitat groupé, petit collectif), pour proposer des produits d'habitat économes en consommation d'espace et accessibles à tous en termes de coûts (acquisition et locatif).

- **Répondre aux besoins spécifiques en matière de logement** en apportant des réponses :
  - aux enjeux de maintien à domicile des personnes âgées (adaptation des logements au vieillissement). Plusieurs communes accueilleront une opération d'aménagement intégrant un programme multigénérationnel (Le Pout, Saint Genès de Lombaud, …)
  - aux demandes de rapprochement des services des personnes âgées isolées, en développant une offre accessible physiquement (logements en rez-de-chaussée) et à coûts modérés en centre bourgs.
  - à la décohabitation des jeunes à très faibles revenus et aux besoins de logements des personnes en formation, des travailleurs saisonniers

- **Favoriser la performance énergétique de l'habitat** dans le cadre d'une information, conseil et accompagnement des usagers (propriétaires, locataires, ...) souhaitant diminuer leur consommation énergétique. Cet accompagnement pourra prendre la forme d'une assistance technique du service Habitat de la Communauté de Communes du Créonnais (en référence à l'article 164 de la loi Climat et résilience).

➢ ***Maintenir un cadre vie agréable,***

[1] *Densité nette : nombre de logements ramené à la surface des parcelles à bâtir, hors espaces collectifs, voiries et espaces verts.*

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

Les élus du Créonnais entendent préserver un cadre de vie jugé attractif en mettant en œuvre une politique de l'habitat conciliant l'obligation de densification et le respect de l'identité du territoire.

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

- ***Promouvoir un développement économique local moins dépendant de la métropole bordelaise***

Le contexte dans lequel se situe la stratégie de développement économique du Créonnais est porteur d'opportunités mais également de menaces à court et moyen terme qui impactent des filières économiques historiques du territoire.

Le Créonnais n'est pas un territoire d'entreprises notamment industrielles significativement créatrices de valeur et d'emplois. La seule exception récente est l'installation d'un atelier de produits de luxe par Hermès et quelques entreprises industrielles sous-traitantes de productions viticoles, dans le secteur de la construction ou dans la mécanique de précision.

Le territoire ne bénéficie pas d'avantages structurels favorisant son développement économique ou son re déploiement : à la fois près et loin de la métropole avec des liaisons routières médiocres et surchargées.

Néanmoins les opportunités de développement existent et naissent à la fois d'un rapprochement sur des objectifs stratégiques avec la métropole (Convention CONECT conclue sous l'égide du PETR Cœur Entre Deux Mers) qui inscrit un véritable partenariat sur certains secteurs économiques mais aussi par la reconnaissance (prise de conscience) par la métropole que les atouts de la rive droite et plus singulièrement du Créonnais ont une validité économique certaine à moyen terme. A cet égard l'installation d'Hermès à Loupes sur le territoire du Créonnais et l'implantation du Lycée à Créon sont des indicateurs reconnus du savoir-faire et de l'attractivité du territoire et doivent être perçus comme des signaux positifs augurant d'une plus grande ouverture au développement économique.

Ceci légitime parfaitement l'atteinte raisonnée des objectifs d'accueil de la population sur une hypothèse d'une croissance annuelle de 1% soit 2700 habitants supplémentaires à horizon 2035.

Du fait de la recherche de proximité avec leurs lieux de travail on peut estimer qu'à cette même échéance l'économie du Créonnais pourrait créer 800 emplois correspondant au taux d'activité historiquement constaté sur le territoire. Si Hermès et le lycée peuvent créer 300 + 250 = 550 emplois, les filières du territoire actuelles et futures pourraient en absorber 250 soit 25 par an. On notera toutefois que les 200 emplois du lycée ne sont pas que des créations nettes liées à cette construction mais résultent également de mutations de fonctionnaires venus d'ailleurs.

Par ailleurs la faiblesse du tissu économique trouve sa traduction dans la faiblesse des ressources fiscales du territoire. Les produits de la fiscalité directe du territoire perçus par l'EPCI sont aux 2/3 réglés par les ménages (TFB, TFNB et compensations TH) et d'1/3 réglé par les entreprises du territoire (CFE, compensation CVAE, taxes diverses.)

On l'aura compris, le développement économique est LA variable stratégique pour l'avenir du territoire qui n'a consacré dans le passé que très peu de sa surface urbanisable aux entreprises (le total des ZAE identifiées représente environ 35 ha) laissant se développer une économie présentielle de très petites entreprises à la santé financière fragile et qui peinent à se réformer (notamment le commerce et les services dits de proximité) et qui laisse perdurer des zones commerciales caractérisées par une absence de densification, façonnées sans vision d'ensemble…

La stratégie de développement économique prend donc en compte les menaces qui pèsent actuellement sur les 3 filières les plus iconiques du Créonnais à savoir:

- **La viticulture** et son écosystème et satellites d'ingénierie et de prestations de services aujourd'hui mis à mal par la crise de l' arrachage dans des proportions supérieures à ce qui pouvait être imaginé.

- **Le secteur du BTP** et de la construction qui présente une résistance dans les entreprises qui ont su s'organiser pour mener des opérations de croissance externe et s'organiser de manière collective pour répondre par exemple aux demandes du marché de la rénovation énergétique de l'habitat et de l'immobilier économique.

- **Le commerce** et plus précisément le commerce de proximité en pleine mutation du fait de la création récente de nouveaux formats et d'une nouvelle offre que les concepteurs/ entrepreneurs ont développé en prenant en compte l'évolution de la sociologie du territoire et des comportements des consommateurs. La croissance notable des revenus médians et le niveau d'endettement des habitants du Créonnais (le plus élevé de Gironde – source Banque de France) sont des révélateurs de l'assise relativement solide des habitants du territoire.
  Avec 74% de propriétaires et une hausse de près de 100% du prix de l'immobilier en 10 ans la population des propriétaires du Créonnais a vu son patrimoine immobilier prendre de la valeur et maintient donc son niveau de consommation. Cette hausse des prix de l'immobilier attire également des acquéreurs titulaires de hauts revenus. C'est autant d'opportunités pour les nouvelles formes de commerce et donc des nouveaux commerces, tel que cela a été parfaitement illustré dans plusieurs rapports du projet Petites villes de demain. Ombre au tableau : plus de 50% des revenus disponibles des habitants du Créonnais est encore dépensé hors territoire. En revanche le commerce traditionnel de centre bourg est à la peine et est devenu peu à peu moins attractif en dehors d'un aspect patrimonial pas toujours mis en valeur.
  L'objectif est d'aider à son développement et à son adaptation, afin d'éviter le risque de dévitalisation des centres bourgs, notamment à Créon.

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

La stratégie de développement économique privilégie donc :

- **Le soutien à l'activité agricole et viticole**, plus que jamais indispensable pour une filière identitaire du territoire (économique, sociale, culturelle, patrimoniale, paysagère...) qui traverse une crise intense et l'arrachage d'environ 1000 Ha de vignes dans le Créonnais. Les effets de cette crise sont d'abord économiques pour la viticulture elle-même et les entreprises de services, mais vont aussi bouleverser les paysages (que le sort des vignes arrachées soit de la renaturation ou de la conversion vers d'autres cultures).

  - L'aspect patrimonial est particulièrement important et le foncier agricole doit être préservé, notamment les espaces de production labellisés qualité et origine (espaces viticoles en AOC, ...).
  - La diversification vers de nouvelles formes d'exploitation économique de ce patrimoine, notamment vers l'agro-tourisme, l'œnotourisme doivent être favorisées. Le changement de destination des bâtiments agricoles vers de nouvelles vocations(commerciale, touristique, habitat, sport et loisirs, ….) doit être une piste de recyclage et de renouvellement dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur patrimoniale.
  - Il conviendra de soutenir les propriétaires qui ont l'ambition de se lancer dans de nouvelles formes de culture ou des projets d'agrivoltaïsme (modulo ce qui sera possible de réaliser au regard du ZAN ?) ou d'entamer une diversification dans l'oenotourisme ou l'agri tourisme en privilégiant l'innovation, les mesures de transition énergétique et environnementale et la mutation numérique. L'un des sujets de l'activité agri viticole est, outre le choix le plus rapide et le plus rentable de la conversion dans des cultures alternatives (oliviers, amandiers, fruits à coque, etc…), le soutien aux projets de développement de la filière des industries agroalimentaires ou encore des techniques d'irrigation dans un contexte de contrôle de la consommation d'eau mais aussi de la « chimie verte » agricole ainsi que la diversification sur des activités de pépinière et de paysagistes qui trouvent leurs marchés sur la métropole et les communes du littoral.

- **Le soutien à la filière du BTP et de la construction** parce qu'elle est créatrice d'emplois et demande de plus en plus de technicité par rapport aux nouvelles normes et à l'évolution des techniques constructives. Mais la filière gagnerait à mieux se structurer et à être plus attentive aux marchés locaux et d'hyper proximité comme celui de la rénovation. Sur les 8000 logements du Créonnais, 95% sont principalement des maisons individuelles (pavillons, maisons de ville, villas) 3500 de ces logements sont des passoires thermiques car correspondant à des techniques constructives du siècle dernier (entre 1970 et 2000). Leur rénovation, mis à part la question du financement de l'opération, implique l'intervention de 7 métiers différents et complémentaires. Ces métiers existent sur le territoire mais sauf exception peu d'entreprises ou de groupements d'entreprises sont en mesure de proposer une offre attractive et organisée.

- **Le Tourisme** est confronté à une indispensable professionnalisati[illegible] concurrentiel, qui cible essentiellement des touristes locaux et à 80% français, et qui se développe trop souvent au gré des parcours de vie des hébergeurs, source d'une grande hétérogénéité de l'offre et des prix.

  L'offre d'hébergement touristique à développer sur le plan quantitatif devra être soutenue soit dans le cadre d'une remobilisation du patrimoine existant (changement de destination de bâtiments...) soit dans l'accompagnement des projets d'hébergement insolite (yourte, cabane dans les arbres, foudres et habitats mobiles à très faible empreinte écologique) souvent des projets de diversification par les acteurs de la filière viticole.

  L'absence ou la présence diffuse d'infrastructures satellites du tourisme notamment une offre de restauration insuffisante et des aménités spécifiques touristiques relativement limitées (zones de loisirs – accrobranches- , locations de vélos ou véhicules, absence d'un schéma identifié de parcours de randonnées, boucles vélo à partir de la piste Lapébie ou traversant le territoire, centres équestres) a pour conséquence de limiter les durées moyenne de séjour (2,5 jours contre 1,5 jour il y a10 ans) et partant de limiter la dépense moyenne générée qui reste très faible. Les excursionnistes à la journée consomment très peu localement car l'offre est insuffisante. Le geocaching Terra Aventura est un moteur annexe non négligeable de la consommation touristique locale.
  La professionnalisation des acteurs, bien entamée avec Entre deux mer tourisme et le soutien au développement d'une offre satellite devrait permettre graduellement de faire évoluer la filière.
  Par ailleurs les atouts culturels et patrimoniaux (présence d'un édifice inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO : l'Abbaye de La Sauve-Majeure, de nombreux châteaux viticoles et des curiosités du patrimoine vernaculaire) se conjuguent à un environnement paysager préservé qui appelle une attention particulière sur son devenir (notamment vis-à-vis d'extensions urbaines mal maitrisées). De manière générale la pérennité des espaces et des paysages naturels et ruraux, est également liée à la qualité des extensions urbaines à leurs abords,

- **Le renforcement de l'offre commerciale et de services :** Il doit être abordé sous deux angles
  Le maillage des bourgs dont la dynamisation et l'attractivité reposent sur le (re)déploiement de commerces et services de proximité et de première nécessité et vis-à-vis duquel le projet « Petite Ville de Demain » est engagé par la commune de Créon identifiée par le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise comme Centralité Economique de Services (CES).
  Cette démarche de revitalisation vise une approche globale et transversale de rénovation du parc des logements/des locaux commerciaux/des espaces publics et permettra d'identifier les sites prioritaires d'intervention qui pourront faire l'objet dans le cadre de la révision du PLUi d'une traduction réglementaire.
  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.

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

- **Le soutien à l'économie productive et aux projets industriels :** plusieurs projets ont l'objectif de répondre à l'enjeu de développement du territoire, en mettant en avant un potentiel d'espaces d'activité économique, d'accessibilité par des infrastructures routières correctement dimensionnées et d'infrastructures de réseaux publics (eau, assainissement) et numérique en fin de phase de déploiement. Ces espaces d'accueil sont à rechercher prioritairement en extension de zones existantes en évitant le mitage sur des espaces n'accueillant qu'un seul projet ou sans projet du tout ce qui conduirait à stériliser du terrain dans un contexte de frugalité foncière.

Dans ce cadre sera traité :

- Prioritairement le **maillage de ces sites d'activité** sur des zones souvent limitées à une seule entreprise, disséminées sur le territoire et pouvant accueillir le cas échéant une démarche de réaménagement/ restructuration et/ou d'extension limitée (Distillerie de Saint-Genès-de-Lombaud, activité de travaux publics à Baron le long de la RD 936, ..)

- Parallèlement , en fonction des projets des investisseurs et entreprises, sera poursuivi **l'aménagement des zones d'activités existantes** de Bel Air à Sadirac et du Pastin à La Sauve en sortie de Créon à l'Est, en anticipant les démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités, possibilité de mixité Habitat/économie dans les programmes de construction...)

- **L'extension de zones d'activités existantes,** au regard de leur positionnement dans les enveloppes urbaines du Scot et sous réserve de confirmation d'absence d'enjeu biologique:
  - Extension de l'ex-zone Placoplatre vers le sud, en limite de Lignan de Bordeaux,
  - Extension de la zone du SEMOCTOM à Saint-Léon ;

- **L'aménagement d'une zone d'activité au lieu-dit Jos**, en bordure de la RD 14 sur la commune de Madirac, dans le cadre d'un aménagement urbain durable (desserte par un réseau numérique, nouvelles formes urbaines permettant une optimisation foncière, intégration d'ENR, raccordement au réseau d'assainissement collectif, îlots de fraicheur...)
- **La possibilité de créer à la marge, des zones d'activité en dehors des enveloppes urbaines du SCOT,** tout en recherchant une compensation par la suppression de certaines enveloppes urbaines réputées non aménageables ni constructibles. Celles-ci seront réintégrées dans les zones à préserver des ENAF.

Le soutien à l'économie agricole et le recyclage du « bâti agricole » : ce pan historique de l'économie du Créonnais mais également fondement de l'identité du territoire (sociale, culturelle, patrimoniale, paysagère...), traverse une crise intense qui se traduit par un programme d'arrachage de près de 8 000 Ha de vignes, en majorité dans l'Entre deux Mers.
Toutefois, les espaces agricoles constituent la matrice de l'économie de demain ; le foncier agricole doit être préservé, notamment les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (espaces viticoles en AOC, ...).
La diversification vers de nouvelles formes d'exploitation économique de ce patrimoine, notamment vers l'agro-tourisme, l'œnotourisme doivent être favorisées. Le changement de destination des bâtiments agricoles vers de nouvelles vocation (commerciale, touristique, habitat, sport et loisirs,..) doit être une piste de recyclage et de renouvellement dans la perspective du Zéro Artificialisation N au bâti ancien ayant une valeur patrimoniale.

➢ ***Mise en œuvre des conditions d'une certaine autonomie sur le plan de l'offre en équipements publics***

Le projet d'accueil tel que dimensionné au paragraphe III implique la mise à niveau d'une armature d'équipements et de services publics en réponse aux besoins des usagers du territoire, ainsi que l'amélioration du liaisonnement avec les pôles de vie ;

D'une manière plus générale, il s'agit d'accompagner le développement urbain par le renforcement des équipements publics et services sous la forme de pôles bien identifiables et bien reliés entre eux notamment par des liaisons douces.

En effet, il s'agit de prévoir dans le temps le confortement des équipements et des services publics pour répondre aux besoins de croissance démographique du territoire.

Après l'ouverture du lycée de Créon et pour accompagner l'ouverture progressive de l'urbanisation, il est prévu :
- La création du nouveau siège de la Communauté de Communes du Créonnais,
- Amélioration de l'offre en matière d'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH), pouvant prendre la forme d'un maillage d'équipements dans les communes préférentiellement à un équipement unique et centralisé ;
- La relocalisation de la brigade de gendarmerie à Créon

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

➢ **Promouvoir le développement des communications numériques**

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- Le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire
- Le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré
- L'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Gironde (SDTAN) approuvé en 2012, décline l'objectif de faire bénéficier l'ensemble du département de la Gironde, d'une amélioration des services haut débit (extension du dégroupage, montée en débit, …) et s'inscrire dans une démarche active de desserte en fibre optique.

La prise en compte dorénavant dans les documents d'urbanisme, des préoccupations relatives au changement climatique, ont conduit à mettre en corrélation les problématiques de modération/ optimisation énergétique et de modération de la consommation foncière grâce en partie au renouvellement urbain.

Face à ce défi, la Communauté de Communes du Créonnais souhaite prolonger les actions jusque-là entreprises en matière énergétique, à savoir :

- Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux,
- Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain.
- Favoriser le recours à des dispositifs de performance énergétique (bornes de rechargement pour véhicules électriques, ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement, panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles, ...).

Le programme d'aménagement numérique du Créonnais

La Communauté de Communes du Créonnais est inscrite dans le Plan Haut Méga de la Gironde qui renforce la couverture numérique du territoire.

196 001 euros sont estimés pour le projet de travaux d'enfouissement du réseau totalement financés par Gironde Numérique. L'objectif de couverture Haut Débit a commencé dès 2018 sur les communes de Cursan, Le Pout et devrait se terminer à horizon 2025 à Baron, Blésignac et Haux.

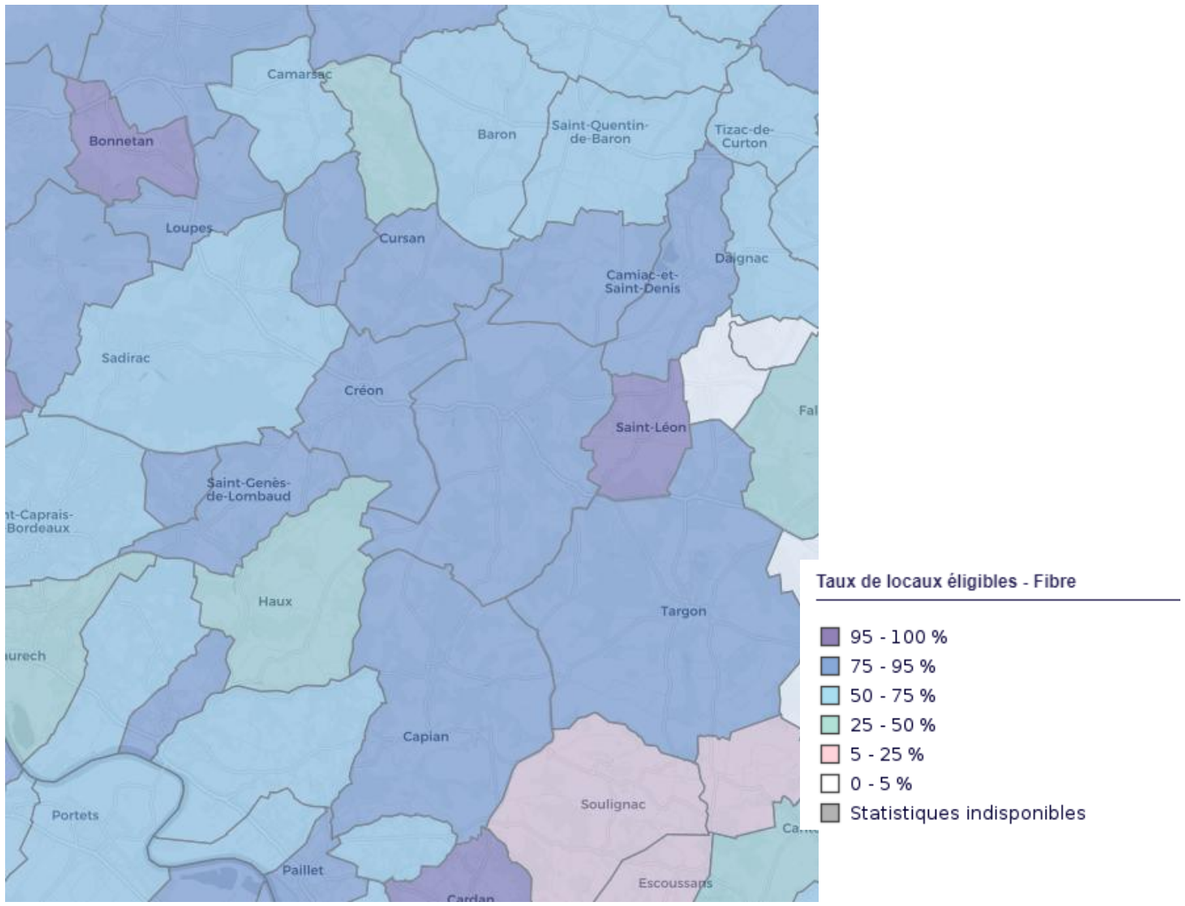
➢ **L'actuelle couverture numérique du Créonnais**

Pour la couverture numérique 3G/4G, tout le Créonnais dispose au moins de la 4G par au moins 4 opérateurs sauf zones d'ombre locale toujours possibles. La couverture du débit est généralement bonne et peut se voir limitée en fonction de l'opérateur.

Pour le haut débit 5G, le territoire dispose de quelques sites émetteurs, un à Créon et un à Loupes.

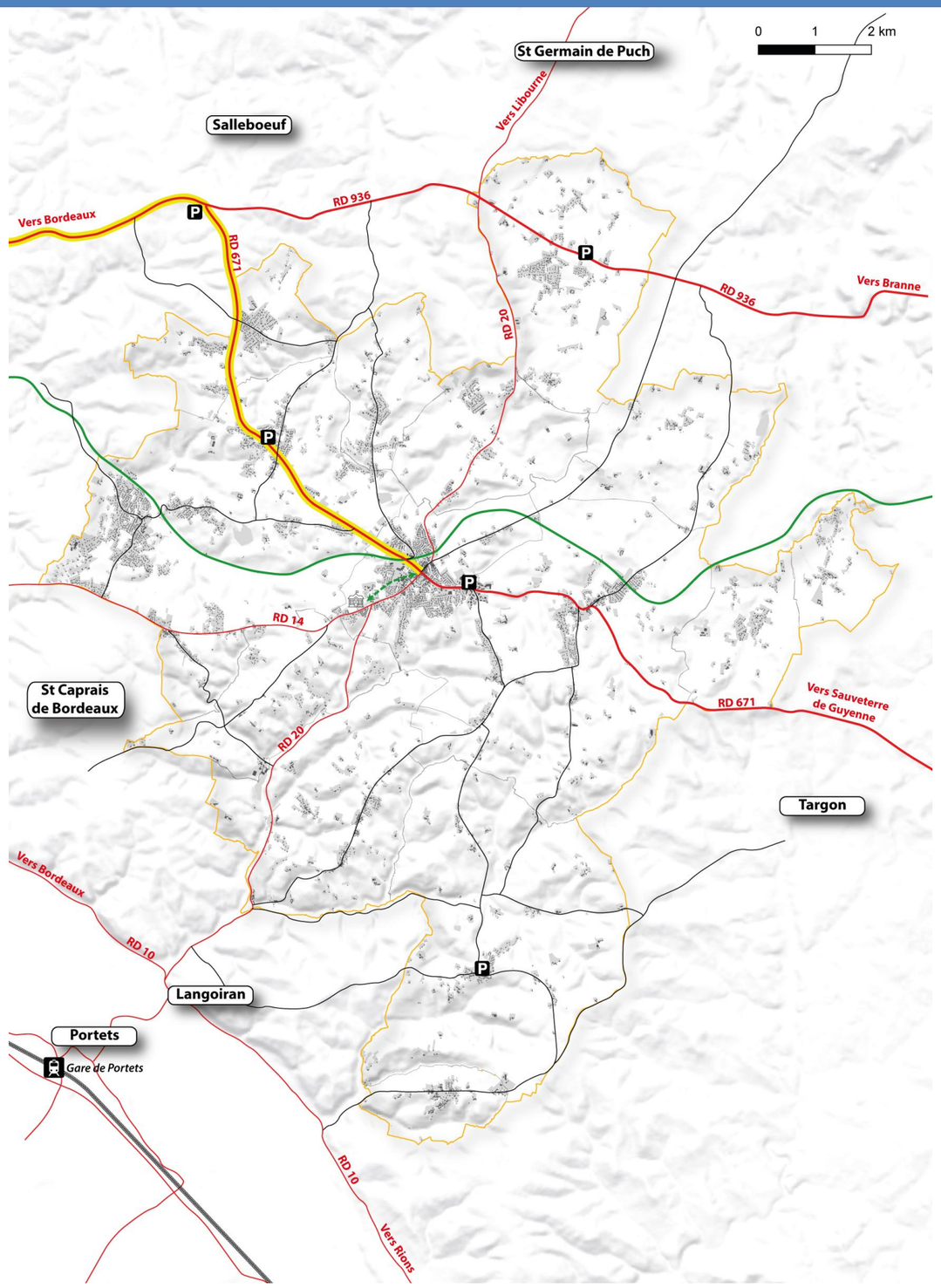
Les communes du Créonnais sont pour la majorité raccordable à la fibre.

Le taux d'éligibilité à la fibre est élevé. Les communes telles que Créon, Saint-Genès-de-Lombaud, Madirac, Capian, La Sauve, Cursan, Camiac-et-Saint-Denis, Le Pout voient 87% de leurs locaux éligibles à la fibre.



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

ORIENTATIONS LIEES A LA MOBILITÉ, A LA TRANSITION ENERGETIQUE ET A L'ADAPTATION AU CHA



ARMATURE DU TERRITOIRE :

- Axes structurants majeurs
- Axes structurants secondaires
- Autre voie de liaison intercommunale
- Service Express Régional Métropolitain
- Piste Cyclable Roger Lapébie
- Enveloppe urbaine
- Aire de covoiturage

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

IV-3 LES PRINCIPES DE MOBILITÉ, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En cohérence avec les principes de développement et de renouvellement urbain évoqués précédemment, les principes suivants doivent permettre d'accompagner le territoire vers une mobilité plus durable, vers la transition énergétique et d'anticiper son adaptation au changement climatique (sa résilience) :

➢ ***Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable***

La lutte contre le changement climatique est en partie liée aux modalités de déplacement sur le territoire, et la mise en œuvre d'une offre en matière d'alternatives à l'usage systématique de la voiture en est une piste.

La desserte du territoire en transports collectifs est limitée [1], polarisée sur trois axes (RD 936/RD14/RD 671) laissant une grande part du territoire éloignée de toute alternative à l'usage d'un véhicule individuel.

La Communauté de Communes du Créonnais, au titre du Pôle Territorial Cœur Entre Deux Mers, est engagée dans un contrat Opérationnel de Mobilité, destiné à réduire la consommation des énergies fossiles liées aux déplacements pour une mobilité durable. Les orientations stratégiques ciblent un panel d'offres de transport alternatives à la voiture individuelle et adaptées au territoire peu dense.

Il est principalement identifié :

- Le développement de la pratique cyclable, dans le cadre notamment d'un Schéma Directeur Cyclable programmé en 2025, et d'une articulation avec le Réseau Express Vélo (REV) et le projet HORIZON ;
- Le maintien et l'amélioration du Transport à la Demande (TAD) adapté aux besoins spécifiques des usagers du territoire,
- Le développement des pratiques de covoiturage et une attention particulière aux entreprises et aux ZAE du territoire qui pourront en être équipées, en complément des 3 aires actuellement en fonctionnement à Créon, Capian et Baron,
- La mise en œuvre d'un itinéraire de délestage au niveau de Créon et La Sauve, permettant de désengorger les deux communes du trafic de transit des poids lourds de plus de 3,5 T,

Le programme d'action du Contrat de mobilité durable prévoit dans les années à venir la mise en œuvre des nouvelles offres de mobilité dans un travail partenarial avec la communauté de communes, les communes, la région et les autres acteurs de la mobilité. Il formalise également les moyens qui permettront d'organiser la politique de mobilité sur le territoire et d'accompagner les acteurs du territoire et les habitants au changement des pratiques de déplacement. Il s'agira de faciliter l'implantation de ces nouvelles offres de transport et les équipements nécessaires à leur déploiement dans l'espace public (aires de covoiturage, arrêts de transport en commun, etc.)

➢ ***Développer un maillage de liaisons douces de proximité***

Le territoire est parcouru d'un maillage relativement diversifié de cheminements doux piéton/cyclable (piste cyclable Roger Lapébie, chemin de grande randonnée, boucles locales de randonnée, ...), mais polarisé selon un axe Est/ouest au regard d'une vocation plutôt touristique, récréative ou de loisir.

La Communauté de Communes porte une démarche de Schéma directeur Cyclable, visant à diversifier le maillage et l'aménagement des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs, afin de mailler les pôles générateurs de flux et répondre à des besoins de déplacements de mobilité quotidienne.

Si le caractère rural du territoire et les échelles de distance importantes, ne permettent pas d'envisager une intensification des liaisons douces à l'échelle intercommunale, il y aura lieu dans le cadre des réflexions sur les extensions urbaines et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP) qui en découleront, d'évaluer la faisabilité d'un réseau de liaisons douces , le cas échéant en site propre et des aménagements nécessaires à la pratique du vélo (stationnements) favorisant les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture, à l'échelle de proximité des centres et des bourgs.

➢ ***Améliorer les conditions de sécurité routière et la qualité des entrées de bourg et de ville***

Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de respecter et renforcer la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, …) aux différentes échelles, (territoire, communes, bourgs, quartiers) permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et d'améliorer la qualité paysagère.

Ainsi, il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune.

Outre le traitement paysager des zones d'activités situées aux abords de axes structurants, il y a lieu de poursuivre les aménagements d'entrées et de traversées de bourg des communes qui composent le territoire communautaire.

Il s'agit de (re)qualifier des séquences paysagères, de marquer des seuils urbains et des espaces de respiration entre les agglomérations, afin de rendre lisible pour les usagers de la route le passage progressif de la rase campagne aux espaces urbains centraux.

➢ ***Améliorer l'attractivité urbaine et la cohabitation des modes de déplacement dans les centre-bourgs***

En cohérence avec le parti de développement urbain visant à conforter les centres-bourgs, il y a lieu d'affirmer une logique de « partage de la rue » au bénéfice des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cyclistes dans les aménagements d'espaces publics centraux des bourgs. Il faudra poursuivre la mise en œuvre d'une cohabitation des modes de déplacements dans les centralités pour y favoriser la sécurité des usagers et un cadre de vie de qualité.

Afin de favoriser la fréquentation des activités commerciales et de services des centres-bourgs/villes, notamment celui de Créon, il y a lieu d'apaiser la circulation dans ces zones, d'améliorer la qualité des liaisons piétonnes, (lisibilité, confort, sécurité) entre les espaces de stationnement périphériques des centralités et les pôles d'attractivité des centres-villes.

L'accroissement de l'attractivité urbaine et le développement des services de proximité des centres-bourgs permettent notamment une réduction des déplacements dont ceux imposés par l'absence ou/et l'éloignement des services et commerces.

[1] Le territoire du Créonnais est desservi par trois lignes de bus Trans Gironde : entre Bordeaux et Sauveterre, entre Bordeaux et Créon et Bordeaux et Branne sur la RD 936. Le Service Express Métropolitain complète cette offre.

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

➢ ***Stratégie énergétique du territoire : modération des consommations et développement des énergies renouvelables***

Afin de mettre en œuvre de façon active l'objectif national de transition énergétique, la Communauté de Communes du Créonnais est engagée dans une démarche de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) porté par le SYSDAU, avec pour objectif une réduction de 50% des consommations d'énergie par rapport à 2010, combinée au développement simultané des énergies renouvelables, dans l'objectif de couvrir à minima 100% des besoins énergétiques du territoire, et d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Le PCAET est actuellement au stade de scénarisation prospective à l'échelle du SYSDAU (métropole comprise), avant que ceux-ci ne soient davantage détaillés par CDC dans un second temps. Dès à présent, les grandes lignes suivantes sont pressenties pour le Créonnais :

Reduction des consommations d'énergie : les bâtiments (résidentiel + tertiaire) représentent 40% des consommations et sont responsables de 23% des émissions de GES. La politique d'économie d'énergie doit être fortement intensifiée sur le secteur résidentiel, afin de réduire de 60% les consommations globales de ce secteur à l'horizon 2050. Une opération de remplacement des foyers ouverts et des appareils anciens par des équipements performants (passage d'un rendement global moyen de 50% à 80%) pourrait être également menée sur les logements se chauffant principalement au bois (13% des logements).

CDC du Créonnais	Gisement énergétique chauffage	Résidences principales à rénover par an jusqu'en 2050	Logements principalement chauffés au bois	Gisement d'économie d'énergie
	60 GWh	223	1 555	16 GWh

Evolution du mix énergétique : Au-delà des efforts de sobriété et d'efficacité énergétique, l'importance des énergies choisies dans la consommation résiduelle est aussi primordiale. L'objectif y est de réduire la part des énergies fossiles en les substituant par des énergies renouvelables et de récupération, tout en gardant un certain équilibre dans le mix global.

Dans le secteur de l'habitat, l'incitation à supprimer le chauffage au fioul et électrique pour lui substituer des moyens de chauffage par le bois-énergie (bois déchiqueté granulés), les pompes à chaleur, et le recours au solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire, est une piste quantifiée :

CDC du Créonnais	Logements principalement chauffés au fioul ou au GPL	Gisement convertible (chauffage + ECS)	Logements principalement chauffés à l'électricité	Gisement Convertible (chauffage)
	788	10 GWh	3 254	26 GWh

Dans le secteur du tertiaire, la création de petits réseaux de chaleur bois communaux, pour chauffer une partie des bâtiments publics est une piste non négligeable. A titre d'exemple, 1 réseau desservant 5 bâtiments ou équipements communaux peut produire 300 à 400 MWh de chaleur, à partir d'une chaudière bois de 100 à 150 kW.

Développement de la production d'énergies renouvelables : un scénario de développement des énergies renouvelables à l'échelle des 7 EPCI de l'aire du Scot a été esquissé, dans le cadre du plan Haute Qualité de Vie (HQV).

CDC du Créonnais	biogaz	Bois	Solaire thermique	Géothermie	PAC	**Solaire photovoltaïque**	Eolien	Hydroliennes
	7 GWh	0 GWh	1 GWh	1 GWh	2 GWh	**66 GWh**	0 GWh	0 GWh

Le solaire photovoltaïque apparait dans ce scénario un vecteur important ; Le projet de territoire devra permettre le développement de projets photovoltaïques cohérent et avec une cohabitation des activités du territoire. Il sera notamment favorisé en apportant des recommandations sur l'orientation préférentielle des pentes et axes de toitures pour la mise en œuvre d'installations photovoltaïques en toiture, tant dans les zones à vocation d'habitat que dans les zones à vocation économique (zones artisanales et industrielles).

Une priorité sera donnée aux projets d'énergie renouvelable d'intérêt collectif en autoconsommation collective, c'est-à-dire lorsque la fourniture d'énergie sera effectuée entre un ou plusieurs producteurs du territoire et un ou plusieurs consommateurs du territoire.

➢ **Renforcer la résilience du territoire face au phénomène du changement climatique**

La résilience est la capacité du territoire à anticiper, à réagir, et à s'adapter pour se développer durablement quelles que soient les perturbations qu'il subit. A ce titre, un projet de territoire qui se veut « durable » doit prendre en compte les impacts du changement climatique dans ses projets d'aménagement.

Plusieurs pistes d'adaptation sont à mettre en œuvre progressivement dans les documents de planification :

Maintenir et développer les zones permettant la séquestration carbone

Les sols « naturels » ont la capacité de stocker le carbone[1] source de dérèglement climatique : l'objectif est de maximiser la capacité de séquestration des sols en les préservant de l'artificialisation urbaine. C'est ce principe poursuivi par la loi Climat et Résilience dans la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette à l'échéance 2050.

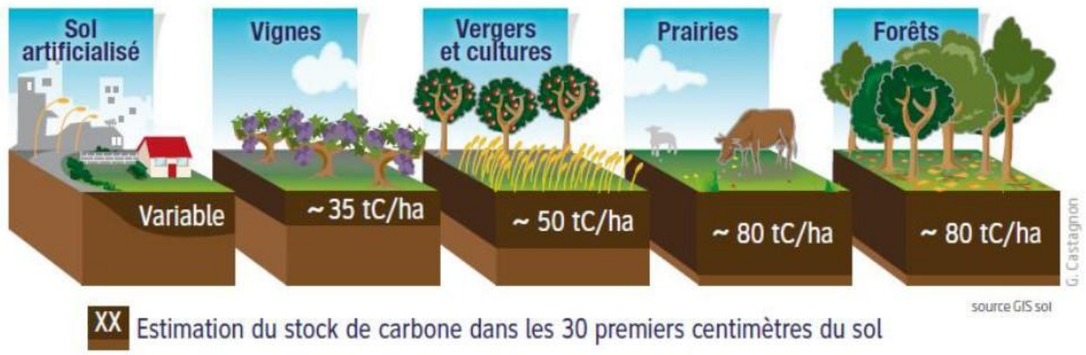


FIGURE 69 - ESTIMATION DES STOCKS DE CARBONE PAR TYPE D'OCCUPATION DES SOLS
Source : ADEME

[1] Stockage de Co2 sous forme végétale – effet de puits de carbone

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

Plusieurs grands principes d'aménagement peuvent être mis en place par le PLUi dans le cadre de cet objectif, à savoir :

- Mobiliser prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes, et de façon plus spécifique remobiliser les friches urbaines pour répondre aux besoins fonciers du territoire
- Sanctuariser les espaces naturels et agricoles du territoire, au titre de la séquestration par la biomasse qu'ils assurent ;

Lutte contre les ilots de chaleur : L'augmentation de la fréquence et de l'intensité de fortes chaleurs augmente la vulnérabilité du territoire et nécessite une prise en compte du phénomène d'îlots de chaleur dans les zones urbaines. La lutte contre cet effet passe par conserver/favoriser une couverture végétale au cœur/au plus près des espaces urbanisés/à urbaniser et favoriser l'implantation de la végétation dans l'espace public, dans une démarche de « Renaturation »[1] dès que cela sera possible.

Réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels : vulnérabilité aux épisodes de pluie plus intenses et à l'augmentation du risque inondation. Il s'agira de réduire le ruissellement des eaux et préserver le cycle naturel de l'eau.

En conclusion, le PLUI du créonnais nourrit l'ambition de promouvoir un développement maitrisé, respectueux de son identité patrimoniale, paysagère, architecturale, tout en répondant aux besoins d'une population exigeante en termes de services, d'habitat, de cadre de vie. La faible consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la période récente ne doit pas avoir pour conséquence de pénaliser le Créonnais par une application mécanique de la loi climat et résilience. Trait d'union entre la métropole hyper urbanisée et un Entre deux Mers encore largement rural, le Créonnais défend un modèle de développement qui lui est propre et dont le PLUI est l'instrument de mise en œuvre.

[1] La renaturation désigne une large gamme d'actions d'aménagement destinées à réduire le degré d'anthropisation d'un espace. Il s'agit d'apporter davantage de « nature » à un espace perçu comme trop artificiel.