

MONSIEUR ALAIN ZABULON
PRESIDENT
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
CREONNAIS
39 BOULEVARD VICTOR HUGO
33 670 CREON

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH- SS-L- n°2025- 398
Affaire suivie par Sarah SABATIER
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 2 6905
s.sabatier@gironde.fr
Objet : Avis sur le projet arrêté du PLUi du Créonnais
Vos réf. Courriel en date du 23/10/2025

Bordeaux, le **1.5 JAN. 2026**

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 23 octobre dernier, le Département a été sollicité, en qualité de personne publique associée, pour donner un avis sur le projet de PLUi de votre Communauté de communes, arrêté par délibération du 21 octobre 2025.

Le Département est attentif aux travaux des élus de la Communauté de communes du Créonnais qui couvre 15 communes qui ont su travailler ensemble en vue d'élaborer un projet de territoire.

Des éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet s'appuie sur une analyse des enjeux environnementaux de qualité, bien prise en compte dans les zones de projet par l'évitement puis la protection des zones à enjeu. Il porte des ambitions en matière de protection du patrimoine naturel et paysager, via des mesures de protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, au moyen de reculs par rapport aux berges des cours d'eaux et à la zone agricole, et via deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « eau » et « patrimoine ».
- La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est réduite de façon significative par rapport à la décennie passée (- 50 %).
- Le projet cherche à préserver le territoire des risques liés aux inondations, au ruissellement et aux remontées de nappes, par la protection de la trame verte et bleue, l'évitement des zones humides et différentes dispositions réglementaires.

Pour autant, des **réserves** peuvent être émises sur le projet arrêté au regard des points suivants :

- La prise en compte des questions de mobilité est insuffisante dans le projet et certaines dispositions remettent en cause la sécurité sur le domaine routier départemental :
 - o Les enjeux de mobilités et d'accessibilité des différentes zones de projet sont peu développés dans le projet, notamment en matière de mobilités douces. Les grands enjeux de desserte, notamment cyclables, auraient dû être plus explicités dans le projet et les différentes OAP. Le rôle de la ligne de car express Bordeaux-Cenon pour favoriser des mobilités alternatives à la voiture aurait dû être explicité. A cet égard, une OAP spécifique sur le thème des mobilités et de l'intermodalité aurait pu permettre de détailler tous ces enjeux et de préciser les stratégies envisagées sur le territoire et leur cohérence avec les zones de projet. A noter que les profils de voirie proposées dans les OAP sectorielles n'ont pas de portée juridique et que les prescriptions des OAP sur les volets mobilités restent donc très limitées.
 - o Par ailleurs, un certain nombre d'OAP prévoit des accès sur les routes départementales (RD) qui appellent un avis réservé quant aux conditions de leur sécurisation, voire **défavorable pour 5 zones de projet**, à savoir le secteur de la Mairie à Loupes, le secteur Marches sur la commune de Le Pout, ainsi que les zones d'activités sur les communes du Baron, de Saint Léon et de La Sauve. Certains accès sont à supprimer car non conformes avec le règlement de voirie départemental.
 - o Les emplacements réservés et le recueil des servitudes d'utilité publique doivent être complétés.
- La stratégie de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers est fragilisée par différents points réglementaires favorisant le mitage :
 - o Alors que plus de 88% du territoire est classé en zone A et N (hors STECAL), le territoire est exposé à un risque de mitage de ces zones agricoles et naturelles au travers de l'emprise des STECAL et du nombre important des changements de destination possibles. Les changements de destination devraient être mieux justifiés, l'usage futur de ces bâtiments devrait être décrit et les STECAL devraient être présentés et délimités au plus près des équipements ou constructions existantes, afin de limiter le mitage et les conflits d'usage. Certains STECAL à vocation économique ou touristique ne semblent pas pouvoir trouver leur justification en zone agricole.
 - o Par ailleurs, la création de la zone commerciale sur la commune du Baron se fait sur un site avec des enjeux agricoles forts (zone AOC) et devrait être retirée.
- La prise en compte des enjeux environnementaux, de l'eau et des risques dans l'aménagement est incomplète :
 - o Deux OAP économiques ont un impact fort sur les enjeux environnementaux : les extensions de la ZAE existante Bel air à Sadirac et de la ZAE de Targon sur la Sauve se réalisent sur des sites considérés comme « à enjeu écologique fort ». Des besoins compensatoires seront donc probablement à définir en phase projet.
 - o Concernant la prise en compte de l'eau dans l'aménagement, il est souhaitable de réactualiser le diagnostic de 2021 concernant la disponibilité de la ressource en eau, de retravailler les annexes hydrauliques avec les autorités organisatrices de l'eau et de compléter l'OAP thématique « eau » par des éléments prescriptifs précis.
 - o Concernant la prise en compte des risques, des éléments réglementaires complémentaires aurait pu être introduits dans les zones de projets les plus soumises aux cumuls d'aléas.
- La prise en compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) n'est pas inscrite dans le document : il est demandé de mentionner, dans le rapport de présentation, les boucles et itinéraires inscrits au PDIPR, de les cartographier ainsi que les tracés et usages afférents (pédestre, VTT et/ou équestre). Ces éléments faciliteront leur prise en compte dans les projets à venir et favoriseront la mise en cohérence avec les objectifs touristiques et de mobilité. Par ailleurs, afin de garantir le maintien de la continuité de ces itinéraires, il est nécessaire de protéger les chemins ruraux et de pouvoir inscrire, quand cela est possible, des emplacements réservés.

Par ailleurs, les **recommandations** suivantes peuvent être formulées sur votre projet :

- De manière générale, le projet gagnerait à être complété d'un certain nombre d'éléments aujourd'hui manquants :
 - o Il serait opportun que la représentation graphique des OAP permette la différenciation entre les éléments paysagers existants et à créer. Certains éléments comme les arbres gîtes, boisements ou haies existantes ne sont pas intégrés dans les OAP alors qu'ils le sont dans le règlement graphique ; il aurait été intéressant de les y faire figurer.
 - o Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue auraient pu être inscrits dans une OAP thématique spécifique pour leur donner plus de visibilité.
 - o L'OAP thématique « eau » pourrait décrire les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et le bilan besoin/ressources en eau pourrait être complété.
- Les objectifs de diversification de l'offre de logements et de réponses à la diversité des besoins en logements du territoire auraient pu être plus explicités et mieux justifiés :
 - o La cohérence des objectifs de production de logements avec l'armature du territoire est insuffisamment explicitée.
 - o Le projet prévoit la diversification de l'offre d'habitat mais concentre le développement de l'offre locative sociale essentiellement sur la commune de Sadirac alors même que des besoins existent sur d'autres centralités de l'intercommunalité.
 - o Certaines zones de projet prévoient des niveaux de densité qui interrogent au vu des enjeux de diversification de l'habitat recherchés et de la volonté d'en faire de nouvelles polarités ou centralités à l'échelle intercommunale.
- La stratégie de diversification de l'activité agricole pourrait être précisée :
 - o Le PLUi, qui affirme la volonté de favoriser la diversification pour faire face à la crise viticole, pourrait encourager plus précisément le maintien et le développement de l'agriculture au travers du règlement en facilitant l'implantation de bâtiments liés à l'activité agricole, au détriment des extensions et annexes à vocation d'habitation. Il pourrait, en outre, être plus précis concernant les annexes aux bâtiments agricoles et à l'agrivoltaïsme.
 - o Le PLUi arrêté devrait intégrer les enjeux mis en évidence par le diagnostic agricole et faire référence aux démarches et réflexions en cours sur le territoire en faveur de la diversification agricole et au développement de la capacité alimentaire (en cohérence avec la stratégie Gironde Alimen'Terre ou encore Recol'Terra), d'autant plus que la Communauté de communes est concernée par le Programme Alimentaire Territorial porté par le PETR du Cœur entre deux Mers et qu'un travail de recensement des friches est en cours par les partenaires viticoles (ODG, INAO, CIVB...).

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur votre projet de PLUi et vous demande de **procéder aux modifications ou aux suppressions d'accès sur les routes départementales conformément aux éléments détaillés joints** afin de garantir la préservation du domaine routier départemental, ainsi qu'à la **prise en compte des observations relatives aux réserves sur le volet agricole, environnemental et sports de nature**. Je vous encourage en parallèle à tenir compte des recommandations formulées de nature à améliorer la qualité de votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN

DETAILS DES RESERVES SUR LE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

✓ Sur la préservation du domaine routier départemental et la prise en compte des questions de mobilité

En ce qui concerne le document 6.2.1 « Recueil des servitudes d'utilité publique », les modifications suivantes doivent être réalisées :

- La servitude EL13 « servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales » n'existe plus ; elle est à supprimer.
- Les zonages graphiques et les règlements de zones des PPR « Mouvements de terrains » opposables sur le territoire de la CDC du Créonnais doivent obligatoirement être annexés au PLUI en tant que Servitudes d'utilité Publique. L'aménagement par les communes et par la CDC des abords de routes départementales et pistes cyclables éventuellement situées en zone soumise aux aléas « Mouvements de terrain » devront faire l'objet d'une concertation technique avec la MDIM Graves-entre Deux Mers et avec le Service Ingénierie de la Direction des Infrastructures et des Mobilités du Département, en charge de la maîtrise d'œuvre des travaux et des carrières souterraines.

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER), les observations suivantes peuvent être formulées :

- 06h à Loupes (Elargissement de la RD671, bénéficiaire : Commune de Loupes) : accord de principe du Département mais l'emprise de cet ER n'est pas visible sur le plan de zonage de Loupes.
- 06d à Cursan (Aménagement et recalibrage de la RD20, bénéficiaire de l'ER : Département) : Préciser : « Itinéraire cyclable / mobilité douce ».
- 07j à Sadirac (Elargissement de la RD13, bénéficiaire : Département) : Préciser « Itinéraire cyclable / mobilité douce ».
- 08h à Loupes (Création d'un rond-point entre la RD671 et la VC1) : changer le bénéficiaire : Commune de Loupes et non le Département et voir les réserves du Département sur l'OAP voisine.
- 14j à Sadirac (Création d'un giratoire, bénéficiaire : Département) : Préciser « ZA de Bel Air - RD671 ».

Concernant les sites d'OAP avec création d'accès sur les routes départementales, les éléments suivants doivent être intégrés et pris en compte dans les différentes zones de projet :

Commune	Nom de l'OAP sectorielle Habitat	Recommandations	Avis
CAPIAN	Secteur Maret	Prévoir un déplacement du panneau d'agglomération de quelques mètres avant le chemin de Branet - Sud. Sécurisation à prévoir aux frais de l'aménageur aux deux carrefours créés, dont celui avec la RD119. Si cette sécurisation n'est pas réalisée, seul l'accès par le chemin du Maret sera à conserver.	Avis réservé
HAUX	Secteur Manos	Privilégier, pour des raisons de sécurité, un sens unique avec entrée face à la Mairie et sortie côté bourg sur la RD239.	Avis favorable avec réserves
HAUX	Secteur Grand Chemin	Prévoir un aménagement de sécurité avec une réduction de la vitesse à 30 km/h. Prévoir un emplacement réservé au nom de la Commune si le foncier n'est pas déjà acquis pour l'élargissement à 8m de la voie de desserte existante depuis la RD 239.	Avis favorable avec réserves

LOUPES	Secteur Mairie et secteur Bourg Est	Ces secteurs se trouvent le long d'une route de 1ère catégorie portant un fort trafic. Les aménagements prévus doivent donc veiller à la sécurisation des accès et des cheminements piétons et cyclables (et notamment des traversées) tout en maintenant la vocation de desserte intercommunale majeure de cette RD. La création du giratoire est indispensable à la réalisation du projet d'urbanisation. Elle devra faire l'objet d'une prise en charge par l'aménageur, à indiquer dans les prescriptions des deux OAP, en vue du développement urbain programmé de la zone. Le giratoire devra également être conçu pour accueillir les circulations douces. Pour le secteur Mairie, l'accès sur le giratoire doit être retravaillé : - soit une entrée/sortie sur le chemin de l'Eglise avec desserte en boucle, sans création d'accès sur la RD (option à privilégier), - soit un système de desserte en sens unique avec une entrée et une sortie, à étudier en collaboration avec la MDIM, pour assurer la sécurité de tous les usagers. Pour le secteur Bourg Est, les cheminements doux doivent être repris car ils ne peuvent se terminer sur la RD sans sécurisation de la traversée. Par ailleurs, on note une incohérence dans la connexion vers le centre-bourg Est, car pas de voie de desserte traversante reliant le secteur giratoire au lotissement des Pruniers et l'allée des Vergers.	Avis défavorable en l'état
MADIRAC	Secteur Carpe Nord et Sud	Préconisation d'un ER pour mettre la voie existante à 10m et sécuriser l'accès sur la RD121E6. Prévoir un aménagement de sécurité au droit de l'accès, à mutualiser entre les aménageurs des deux OAP.	Avis favorable avec réserves
LE POUT	Secteur Jeantet	Prévoir une continuité des aménagements urbains destinés à sécuriser les usages (piétons et cyclables) côté Est de la RD13. Prévoir un dégagement de visibilité avec la végétation présente en bord de parcelle. Réaliser un aménagement de sécurité avant cet accès, côté Mairie, à la charge de l'aménageur.	Avis réservé
LE POUT	Secteur de Richard	Accès par la RD13 : - Prévoir un dégagement de visibilité avec la haie présente en bord de parcelle, - Prévoir un aménagement de sécurité avant cet accès, côté entrée d'agglomération, à la charge de l'aménageur. Remarque : la voie de desserte interne de la zone OAP, au nord, est limitée par la RD mais sans création d'accès, d'où un plan de circulations peu cohérent.	Avis réservé
LE POUT	Secteur Marches	Accès par RD13 hors agglomération, sans aménagement de sécurité, en développement linéaire. Accès non conforme au règlement de voirie.	Avis défavorable
SADIRAC	Secteur Farjou	Repositionner l'accès prévu face au chemin de Pierran pour garantir de meilleures conditions de visibilité. Inscrire l'aménagement et la sécurisation de l'accès à la charge de l'aménageur dans l'OAP.	Avis réservé
SADIRAC	Secteur Pomadis	L'accès aurait été plus pertinent par la voie communale, mais il s'agit de sécuriser les abords de RD115E8. Inscrire une intention de principe pour la création de liaison cyclable vers la piste RD803, d'autant plus que le secteur prévoit plusieurs zones à urbaniser, sans prendre en compte les usages cyclistes et piétons.	Avis réservé
SADIRAC	Secteur Domaine de Lorient	Accès par RD671 en agglomération posant des problèmes de sécurité à proximité immédiate de l'olive routière caractérisée par un trafic important et des problèmes de visibilité liés à des arbres d'alignement. Propositions : - Réaménager l'entrée d'agglomération pour un accès direct (suppression de l'olive), - Préconisation d'une sortie par le giratoire à l'arrière de la parcelle sur voirie communale.	Avis réservé

SAINT GENES DE LOMBAUD	Secteur à Bière	L'accès se fait, par la voie communale "Aux Bernards", mais nécessité de sécuriser les abords le long de la RD14, à la charge de l'aménageur. Urbanisation en dent creuse qui risque néanmoins d'impacter la RD14, puisque cette dernière fera alors l'objet d'une urbanisation linéaire continue de plus de 400 mètres sur le côté sud, ce qui constitue pour rappel un critère pour le juge pour qualifier un classement en agglomération. Impact à étudier en lien avec la zone d'activité prévue sur Madirac – secteur de Jos. A terme, l'urbanisation programmée va engendrer une urbanisation linéaire impactant la fluidité de la desserte intercommunale sur cette RD.	Avis réservé
VILLENAVE DE RIONS	Secteur de Pierron	Prévoir plutôt un accès par la voie communale Darlan Est, avec une sécurisation du carrefour avec la RD237 conformément à l'emplacement réservé n°01m et inscrire cet ER dans l'OAP. Prévoir un dégagement de visibilité à cause de la présence de la végétation et du talus longeant la RD.	Avis réservé

Commune	Nom OAP sectorielle Activités	Recommandations	Avis
BARON	Zone commerciale	Création d'un cinquième accès, d'usage unique et privé (commerce), sur un giratoire hors agglomération, en zone non urbanisée, en carrefour avec deux routes à grande circulation. Accès non conforme au règlement de voirie.	Avis défavorable
CREON	ZAE Route de Sadirac	Restructurer et sécuriser la voie communale de L'Hoste Blanc. Prévoir un déplacement du panneau d'agglomération de Créon à la limite géographique de la commune.	Avis réservé
MADIRAC	ZAE au lieu-dit Jos	Inscrire dans l'OAP que l'aménagement et la sécurisation de l'arrêt de bus seront à la charge de l'aménageur. Prévoir un classement de la zone en agglomération : En effet, l'impact d'une telle urbanisation est à relier avec le développement de zones urbaines sur Saint-Genès de Lomnaud. A terme, l'urbanisation programmée va engendrer une densification urbaine impactant la fluidité de la desserte intercommunale.	Avis réservé
SADIRAC	ZAE Le Guilan	Limitier à un seul accès sur RD en conservant l'accès sud et en supprimant celui situé dans le virage, ou créer un aménagement de sécurité dans le virage pour sécuriser les flux d'entrée et sortie de cette zone. Se rapprocher de la MDIM pour optimiser la sécurisation du secteur.	Avis favorable avec réserve
SAINT-LEON	ZAE au lieu-dit Chanterot	Avis défavorable sur cet accès sur la RD238 hors agglomération. S'il est souhaité le maintien de cette OAP, prévoir la réalisation d'un tourne-à-gauche à la charge intégrale de l'aménageur si les flux de mouvements sur la zone sont supérieurs à 100 véhicules/jour. Accès non conforme au règlement de voirie.	Avis défavorable
LA SAUVE	ZAE du Pastin	Corriger le Plan de l'OAP : RD13 et non RD18 Inscrire la sécurisation sur le schéma de l'OAP.	Avis favorable avec réserves
LA SAUVE	ZAE Champs de Targon	Accès par RD140E1 hors agglomération, en développement linéaire et en extension urbaine. Accès non conforme au règlement de voirie. S'il est souhaité le maintien de l'urbanisation de la zone, l'accès devra être positionné face à la route des Champs de Targon et perpendiculaire à la RD140E1. Relocaliser le dépôt de matériaux départemental dans un secteur proche.	Avis défavorable

✓ **Sur la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement**

En ce qui concerne l'évaluation de la disponibilité de la ressource en eau potable, le diagnostic de 2021 aurait mérité une réactualisation, d'autant plus qu'une actualisation des données issues des cellules d'assistance technique (eau potable et assainissement) et prenant en compte les nouveaux arrêtés d'autorisation de prélèvement (revus à la baisse dans l'éocène) a été transmis par le Département en 2023.

Il aurait été souhaitable de faire figurer une analyse du projet de développement au vu de la disponibilité actuelle et future en eau potable et des capacités résiduelles des stations d'épurations, tenant compte des besoins en eaux domestiques et évaluant les besoins en eau non conventionnelle afin d'encourager les substitutions dans le volet eau (notamment pour la défense incendie, les activités non domestiques, l'arrosage, etc.). Etant donnée la pression d'activité économique sur le secteur, il manque l'identification des volumes des gros consommateurs par secteur d'activité et l'évaluation des consommations futures, y compris en période de pointe. Afin de statuer l'impact du projet urbain sur la ressource en eau potable, la prise en compte des hausses de consommation liée au dérèglement climatique (année de référence 2022 plutôt que 2023) et aux consommations autres que domestiques seraient intéressantes pour identifier les pistes potentielles d'économies d'eau ou de recours aux eaux non conventionnelles pour les usages alternatifs non domestiques.

L'état initial de l'environnement ne mentionne pas le faible risque de dénoyage concernant la nappe oligocène qui expose le territoire à une vulnérabilité sur la ressource en eau, identifiée dans le SAGE Nappe Profondes de la Gironde.

Dans l'annexe hydraulique, la démarche bilan « besoin /ressource » assortie d'une évaluation de l'impact sur le prix de l'eau est très intéressante. Cependant, elle nécessite d'être retravaillée avec les autorités organisatrices de l'eau car elle contient des inexactitudes, des chiffres obsolètes et un manque de prise en compte de la complexité de distribution et des projets d'interconnexion.

Les dépassements des autorisations de prélèvement sur l'éocène centre déficitaire doivent être mis en regard :

- D'un plan d'actions s'appuyant sur les stratégies des autorités organisatrices de l'eau. A noter que le renouvellement de réseau chiffré dans le Bilan besoins/ressources ne correspond pas au plan d'actions des Autorités Organisatrices. Un objectif de renouvellement annuel à atteindre est intéressant mais ne permet pas d'atteindre les performances réseaux attendues.
- D'un développement conditionné à la disponibilité de la ressource et la nécessité de proposer un bilan besoin-ressource pour tout aménagement urbain, dédié à l'habitat ou à l'activité économique.

Concernant la présentation des compétences, il est à noter que la compétence « eau » et « assainissement » est facultative pour l'EPCI mais pas pour les communes.

En ce qui concerne l'OAP thématique « Eau », elle gagnerait à introduire des éléments prescriptifs précis concernant la récupération des eaux pluviales, les équipements hydro-économiques, le recours aux eaux non conventionnelles pour les usages autres que domestiques, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec le respect d'un coefficient de pleine terre ou de biotope (en lien avec la richesse biologique du territoire).

L'OAP cite en exemple le retour d'expérience positif du projet Mac'Eau initié en 2012 sur le territoire du Créonnais. Toutefois, cette expérience n'apporte pas les éléments constitutifs de prise en compte des enjeux relatifs à la disponibilité de la ressource en eau potable du territoire, dépendant de l'unité de gestion de l'éocène centre déficitaire. Par ailleurs, elle ne permet pas de définir précisément des actions concrètes d'économie d'eau et de respect du cycle naturel de l'eau, à l'échelle de l'habitat collectif, de la maison individuelle ou de la zone d'activités économiques.

La partie concernant la gestion des eaux pluviales évoque la nécessité de réaliser des études hydrogéologiques et oriente vers un raccordement au réseau en cas de perméabilité défavorable à l'infiltration. Or, la gestion à la parcelle est possible par système de rétention, avec réutilisation notamment, et également en tenant compte de temps de latence plus long pour l'infiltration avec des dispositifs végétalisés de type jardins de pluie, mares temporaires, noues, ou encore des tranchées drainantes ou chaussées réservoir sous voirie. Il serait souhaitable que l'OAP décrive ces dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les OAP sectorielles pourraient aussi être complétées pour apporter un accompagnement technique qualitatif, permettant la prise en compte des contraintes de remontée de nappes dans les dispositifs, et ce afin d'éviter les situations dérogatoires s'appuyant sur l'impossibilité technique liée aux faibles capacités d'infiltration du sol. Des temps de latence pour l'infiltration pourraient ainsi être mentionnés. En effet, les secteurs d'OAP étant majoritairement soumis à l'aléa remontée de nappe, les temps d'infiltration seront plus longs. De plus, une orientation pour la surélévation des bâtiments et la réalisation des terrassements pour gérer l'eau en gravitaire, favoriserait la réussite des projets.

Les secteurs de développement urbain sont tous exposés à l'aléa moyen de remontée de nappes. En revanche, ils sont situés en dehors des zones d'aléa fort avec débordement de nappes qui concernent une grande partie de territoire déjà artificialisé et par conséquent aurait nécessité l'identification de zones de désartificialisation/renaturation préférentielles, utiles à l'engorgement des sols et au maintien de zones naturelles inondables afin de maîtriser le ruissellement et protéger les zones aménagées.

✓ Sur la prise en compte des sports de nature

La Communauté de Communes est concernée par le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée de la Gironde (PDIPR - art L361-1 du code de l'Environnement)**.

Deux axes structurants traversent la Communauté de Communes et restent sous maîtrise d'ouvrage départementale :

- le **circuit « Bastides et Abbayes »** qui traverse les communes de Créon, La Sauve, Sadirac et Saint Léon sur un linéaire de **16 km**.
- **L'itinéraire de Grande Randonnée GR 81 Amadour** réalisé en partenariat avec la Fédération Française de Randonnée Pédestre. Sur ce territoire, il se superpose au circuit « Bastides et Abbayes ».

La CDC dispose également d'un linéaire de **95 km de boucles locales**.

Les itinéraires de randonnée sont évoqués brièvement dans le PLUi arrêté :

- En page 269 du rapport de présentation (IV-1.3 : les principes de fonctionnement urbain du territoire et de mobilité) : « Développer un maillage de liaisons douces de proximité : « Le caractère rural du territoire, les échelles de distances importantes... ne permettent pas d'envisager des liaisons douces à l'échelle intercommunales au-delà des infrastructures telles que la piste cyclable Roger Lapébie, les chemins de grande randonnée, les boucles locales de randonnée... ».
- En page 281 du rapport de présentation (IV-2.7 Les besoins en matière de développement économique sur le secteur tourisme) : « l'absence ou la présence diffuse d'infrastructures satellites du tourisme notamment une offre de restauration insuffisante et des aménités spécifiques touristiques relativement limitées [...] absence d'un schéma identifié d'un parcours de randonnée... ».
- Aucune carte ni donnée chiffrée (linéaire...) ne présente les tracés et le maillage actuel du PDIPR. D'autre part, le projet de refonte et les potentiels nouveaux itinéraires du schéma communautaire ne sont pas évoqués. De ce fait, la diversification des usages envisagée (pédestre, VTT et équestre) dans le projet de refonte des itinéraires n'est pas non plus évoquée.
- Le tableau des Emplacements réservés en mentionne quelques-uns au profit de cheminements piétons mais le lien avec la randonnée n'est pas affiché.
- Il eut été intéressant d'indiquer les tracés actuels des GR et boucles locales dans l'annexe 6-1 (Plan des périmètres fournis à titre indicatif).

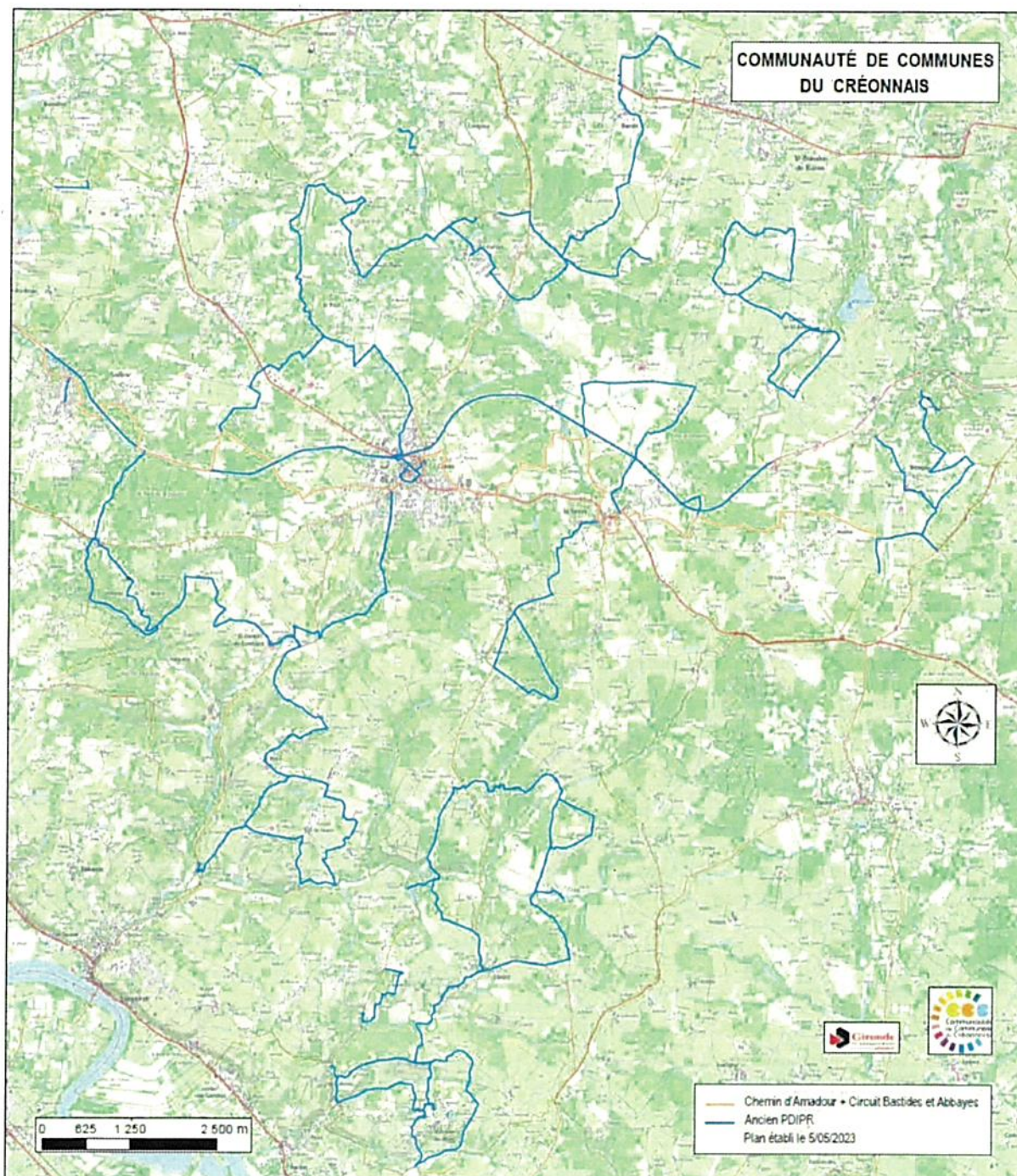
Il est souhaitable que le PLUi arrêté mentionne le PDIPR et identifie dans une cartographie les boucles et itinéraires inscrits actuels ou ceux projetés, ce qui permettrait :

- de vérifier la conformité des données dont dispose la Communauté de Communes,
- de garantir leur protection,
- de favoriser la mise en cohérence avec les objectifs touristiques et de mobilité .

Pour mémoire, les cheminements inscrits au PDIPR sont protégés et opposables au tiers et une vigilance accrue doit être apportée au principe de maintien de leur continuité

D'autre part, il est rappelé que l'avis du Département est requis ainsi qu'une enquête publique en cas d'aliénation ou de déplacement de ces chemins ruraux. Il est donc souhaité que ces itinéraires apparaissent dans le rapport de présentation afin que cet enjeu soit considéré dans ses dimensions foncières, touristiques, sportives et de développement local.

A noter que les chemins ruraux sont priorités autant que possible pour asseoir les itinéraires du PDIPR, mais que ces derniers s'appuient aussi parfois sur des propriétés privées et font l'objet de conventions de prêt à usage à durée limitée avec les propriétaires actuels. Il est souhaitable de les préserver, dans la mesure du possible, grâce à des emplacements réservés.



Envoyé en préfecture le 21/10/2026

Reçu en préfecture le 21/10/2026

Publié le



ID : 033-243301215-20261020-551026_2-DE