

## **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CREONNAIS**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS**

## **Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête publique**

---

Enquête publique réalisée du 9 février au 10 mars 2026

## Table des matières

1.	Présentation générale de l'enquête publique .....	3
1.1	Rappels.....	3
1.2	Déroulement de l'enquête publique .....	4
1.3	Evolution du projet à la suite de l'enquête publique .....	7
2.	Les points significatifs relevés par la commission d'enquête.....	11
2.1	Points positifs relevés .....	11
2.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	11
2.3	La ressource en eau .....	12
2.4	La gouvernance .....	14
3.	Avis de la commission d'enquête sur le projet de révision du PLUi de la CC du Créonnais.....	16

# 1. Présentation générale de l'enquête publique

## 1.1 Rappels

La présente enquête publique a concerné la révision n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais (CC du Créonnais). Elle s'est déroulée du 09 février au 10 mars 2026. Bien que cette procédure inclût deux communes en carte communale, elle n'a finalement pas nécessité une enquête publique unique en raison de la publication du décret n°2026-117 du 20 février 2026 portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements, et modifiant notamment l'article R 163-10 du Code de l'urbanisme.

La CC du Créonnais est l'autorité compétente pour organiser l'enquête publique. Elle se compose de quinze communes (cf. ci-dessous). La commission d'enquête publique a été désignée par le Tribunal administratif de Bordeaux le 12 janvier 2026. L'arrêté de mise à enquête publique a été promulgué le 23 janvier 2026 par le Président de la CC du Créonnais, pour une enquête publique de 30 jours comportant la tenue de 21 permanences (dont quatre un samedi matin), avec au moins une permanence dans chaque commune et une permanence à la CC du Créonnais.

Baron : 2 permanences	Blésignac : 1 permanence	Camiac-et-Saint-Denis : 1 permanence	Capian : 1 permanence
Créon : 2 permanences	Cursan : 1 permanence	Haux : 1 permanence	La Sauve-Majeure : 2 permanences
Le Pout : 1 permanence	Loupes : 1 permanence	Madirac : 1 permanence	Sadirac : 3 permanences
Saint-Genès-de-Lombaud : 1 permanence	Saint-Léon : 1 permanence	Villeneuve-de-Rions : 1 permanence	CC du Créonnais : 1 permanence

Les registres papier ont été paraphés le 05 février 2026 avant l'ouverture de l'enquête publique. Ils ont été mis à disposition du public le 09 février 2026 à partir de 9h00 et en fonction des horaires et dates d'ouverture des différentes mairies. Pour le registre numérique, il a également été ouvert le 09 février à 9h00. L'arrêté d'ouverture précisait que les observations (tous types confondus) reçues après le 10 mars 2026 - 17h00, ne pourront pas être prises en considération par la commission d'enquête publique.

La durée totale de réception du public a été de 65h30 minutes et 190 personnes se sont déplacées pour rencontrer les membres de la commission d'enquête publique. L'implication des mairies témoigne de l'intérêt du public à participer, ainsi que la volonté des collectivités de garantir une information claire, continue et ouverte à tous.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier, en version « papier », ainsi que les registres d'enquête, ont été mis à la disposition du public, au siège administratif de la CC du Créonnais, ainsi que dans les quinze communes. En complément, le dossier d'enquête et l'ensemble des informations afférentes étaient consultables de manière dématérialisée, pendant toute la durée de l'enquête publique sur

le site internet de la CC du Créonnais [www.cc-creonnais.fr](http://www.cc-creonnais.fr) et sur le registre numérique dédié <https://www.registre-numerique.fr/plui-cc-creonnais.fr>, ainsi que sur plusieurs postes informatiques.

Les modalités de l'enquête publique ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R 123-14 du Code de l'environnement. Deux parutions dans des journaux locaux et des affichages permanents ont été mis en œuvre dans les mairies et au siège de l'enquête publique. La procédure légale a été normalement suivie. La CC du Créonnais a également su mettre en place des moyens complémentaires de publicité (application Intramuros, réseaux sociaux, site internet des mairies, lettre info, etc.).

Les observations du public ont pu être recueillies lors des 21 permanences tenues par les membres de la commission d'enquête publique, sur le registre numérique dédié, par courrier électronique, sur les registres d'enquête papier, par courrier et lors des permanences des membres de la commission.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis en main propre au Président de la CC du Créonnais dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique, le 18 mars 2026. Le lendemain, une réunion dédiée a permis de commenter de façon détaillée au maître d'ouvrage les différentes contributions. Le maître d'ouvrage a remis son mémoire en réponse le 1<sup>er</sup> avril 2026.

La commission d'enquête publique a établi son rapport d'enquête (document séparé de celui-ci ; article R 123-19 du Code de l'environnement) qui consigne :

1. Le déroulement de l'enquête publique
2. Les observations émises par le public
3. Les réponses du maître d'ouvrage aux réponses du public, des Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi qu'aux Personnes Publiques Consultées (PPC) et à la MRAe
4. L'examen personnel et l'avis que la commission d'enquête publique a pu faire du dossier et des observations.

## 1.2 Déroulement de l'enquête publique

L'arrêt du PLUi en conseil communautaire le 21 octobre 2025 a donné lieu à l'envoi du dossier de révision du PLUi aux PPA, aux PPC et à la MRAe pour avis. Des points forts et des points faibles se dégagent de leurs analyses.

### 1. Points forts

- a. La qualité globale des documents élaborés et d'un diagnostic bien explicité, et pour l'essentiel avec des données récentes.
- b. Le respect de la Loi Climat et Résilience (réduction de 55% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le projet de révision du PLUi) et la compatibilité globale avec le SCoT.
- c. La protection de l'environnement avec le déploiement satisfaisant de la démarche ERC sur les sites bénéficiant d'inventaires écologique, de la trame verte et bleue (TVB), la traduction règlementaire des risques inondation et carrières, ainsi que la protection de bâtiments patrimoniaux et d'éléments de petit patrimoine.

Enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais (33)

- **Conclusions motivées et avis** -

- d. La déclinaison des énergies renouvelables sur le territoire, notamment en toiture, ainsi que l'autoconsommation collective
- e. Un soutien ambitieux des activités agricoles dans le PADD et la gestion raisonnée des bâtiments s'y rapportant, ainsi qu'un accompagnement de ces activités vers leur diversification.

## 2. Points faibles appelant parfois des réserves majeures, voire des avis défavorables

- a. Des pièces manquantes risquant de fragiliser le dossier de révision du PLUi : ZAP de Sadirac, porter à connaissance (PAC) relatif aux risques technologiques de la distillerie Douence et au risque de mouvements de terrain à Haux, absence de cartographies précises des bâtiments d'élevage, de la valeur agronomique des sols, des zones préférentielles de renaturation, du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR) et de zones tampons entre les espaces agricoles et urbains à la charge des lotisseurs, suppression de la SUP AC 4 et report exact des SUP I3 et I4
- b. L'absence de données sur la consommation d'ENAF entre 2021 et 2025
- c. L'absence de justification du choix opéré ou de recherche / présentation d'alternatives pour des zones en extension : ZAE de Créon, de Baron, de Madirac, de La Sauve et de Saint-Léon. Ces zones s'implantent en mitage des ENAF, consomment des terres en AOC ou impliquent un déboisement
- d. L'abondance et le manque de justification des STECAL, jugés pas assez exceptionnels, présentent un périmètre trop large et des règles de construction imprécises
- e. Plusieurs extensions d'accueil de logements se situent sur des terroirs à forte valeur agricole en AOC : Baron, Capian, Créon, Haux, Loupes et Madirac et certaines présentent des accès dangereux : Baron, Saint-Léon, La Sauve, Loupes, Le Pout
- f. L'insuffisance de la ressource en eau potable et la capacité du territoire à recevoir les nouveaux habitants
- g. La situation actuelle de certaines stations d'épuration à Créon, La Sauve et Loupes qui sont, soit non conformes, soit affichent des capacités insuffisantes
- h. L'absence d'inventaires écologiques sur certains secteurs ouverts à l'urbanisation ainsi que sur les emplacements réservés
- i. La production en logements sociaux trop concentrée sur Sadirac alors que les besoins sont sur l'ensemble du Territoire du Créonnais
- j. Des densités de logements qui ne répondent pas aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain inscrit dans le SCoT
- k. L'opposition à l'ouverture du site 1 AU à Saint-Genès-de-Lombaude qui supprimerait les coupures paysagères et les vues sur l'église
- l. Une intégration des mobilités douces à améliorer (ligne de car expresse Bordeaux/Créon et renforcement des liaisons cyclables entre zones 1 AU et les centres-bourgs
- m. Données erronées, incomplètes ou imprécises dans le dossier du projet de révision du PLUi.

En conséquence, les avis relèvent globalement un soutien à la stratégie globale du projet de révision du PLUi. La commission d'enquête publique souligne que des points faibles ont été majoritairement relevés dans le projet par les PPA / PPC / la MRAe (cette dernière soulignant une bonne démarche ERC) et aboutissent à un avis réservé, valant avis défavorable si les réserves ne sont pas levées, de l'Etat, à un avis défavorable global de l'INAO, des avis défavorables sur des secteurs spécifiques et deux avis favorables assortis de réserves ou de compléments (UDAP et Conseil Départemental 33), un avis favorable avec des réserves majeures (Chambre d'Agriculture 33), un avis favorable sans réserve majeure (Sysdau). La commission d'enquête publique

Enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais (33)

- **Conclusions motivées et avis** -

remarque qu'un certain nombre de points faibles n'appellent que des demandes de rectifications, de compléments ou d'ajustements.

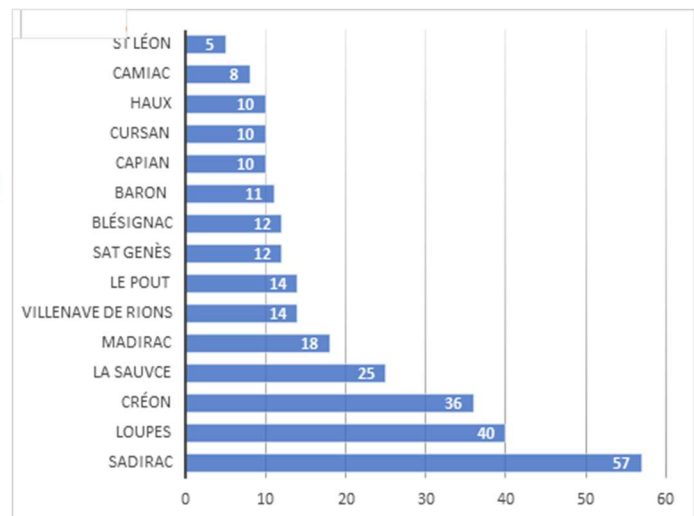
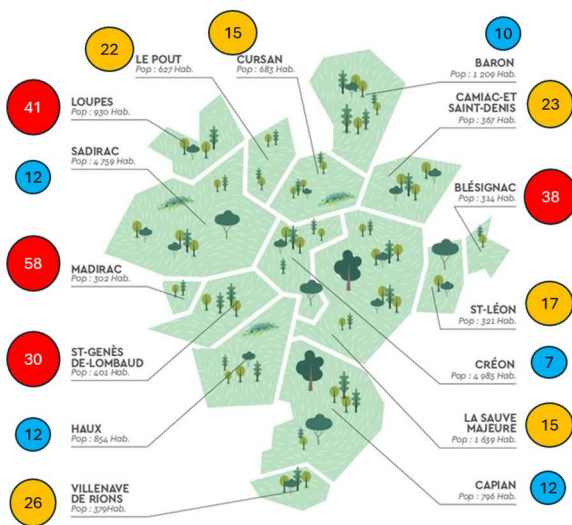
A la demande de la commission d'enquête publique, un mémoire en réponse, aux avis des PPA / PPC, ainsi qu'à la MRAe, a été rédigé par la CC du Créonnais, fournissant à la commission les premières orientations de prise en compte de ces avis avant l'ouverture de l'enquête publique. Il n'a pas été intégré, dans un premier temps, au dossier d'enquête publique car les réponses n'étaient pas exhaustives. Ce document a cependant été finalisé dans le mémoire en réponse des contributions émises lors de l'enquête publique et produit le 31 mars 2026. Ces éléments de réponse ont été donc pris en compte, dans un deuxième temps, par la commission d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités. Les conditions d'accueil de la commission d'enquête publique et les moyens mis à disposition ont été très satisfaisants. La mise à disposition du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière. La coopération entre la CC du Créonnais et la commission d'enquête publique a également été très constructive. Les permanences se sont déroulées dans des conditions de confidentialité tout à fait acceptables et, malgré le désaccord d'une grande partie du public, les échanges ont été cordiaux.

L'enquête publique a donné lieu à 306 observations pour 244 contributions du public avec une participation majoritaire sur le registre numérique (41 %) mais également sur les registres papier (36 %). Le site dématérialisé, donnant accès à l'ensemble des pièces du dossier, a été largement consulté puisque 2°569°visites ont été notées.

Les documents ont enregistré pas moins de 1 382 téléchargements, témoignant d'un intérêt certain du public. Le public, ayant participé à cette enquête, s'est plutôt manifesté pour signaler son "désaccord" avec le projet.

La participation du public a été significative. Sans surprise, les communes de Créon et de Sadirac ont regroupé quasiment le tiers des observations. Cependant, la commune de Loupes, dont la population est bien moindre, a fait l'objet de plus de 40 contributions, plus que Créon. D'ailleurs, en nombre d'habitants, les communes de Loupes, Madirac, Blésignac et Saint-Genès-de-Lombaude sont celles qui ont fait l'objet d'une plus grande mobilisation. Cela s'explique pour Loupes par de nombreuses contributions contradictoires au projet urbain et pour Madirac par une forte opposition à l'OAP Carpe Sud. Concernant Blésignac, il s'agit de nombreuses demandes de classement en zonage constructible, majoritairement refusées par le maître d'ouvrage, et pour Saint-Genès-de-Lombaude de diverses demandes sans unité particulière.



Les principaux points mis en exergue par l'analyse de la participation sont les suivantes.

1. Les contributions ont porté majoritairement sur des demandes de changement de zonage, soit en réaction à la perte de constructibilité par rapport au PLUi opposable, soit en demandes nouvelles de mise en constructibilité. Nombre de personnes contestent le passage brutal de leurs parcelles en non constructibles et soulignent l'impact négatif sur leur patrimoine ou leurs projets
2. La participation significative des communes (maires ou élus)
3. D'importantes réactions concernant certaines OAP
4. Concernant la protection de l'environnement, la commission d'enquête publique a relevé des contributions construites provenant de plusieurs associations
5. Sur le plan agricole, un nombre significatif de demandes de diversification d'activités et de valorisation de patrimoine a été déposé à travers la mise en œuvre de STECAL ou de changements de destination
6. La commission d'enquête publique relève enfin la participation du SIETRA ainsi que celle du Pôle territorial Cœur Entre-Deux-Mers.

En conclusion sur ces points, la commission d'enquête publique considère que la procédure a été conduite correctement et que l'enquête publique s'est tenue dans des conditions lui ayant permis de remplir ses objectifs d'information du public et de recueil de ses observations.

### 1.3 Evolution du projet à la suite de l'enquête publique

Dans les mémoires en réponse fournis par le maître d'ouvrage, pour ce qui concerne ses avis favorables aux demandes d'évolution formulées par les différents PPA/PPC, la MRAe et le public, la commission d'enquête publique prend acte de l'engagement écrit de la CC du Créonnais pour procéder à l'ensemble des modifications nécessaires dans le projet de révision du PLUi.

Enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais (33)

- Conclusions motivées et avis -

Les principales évolutions actées par la CC du Créonnais sont énoncées ci-dessous.

### 1.3.1. Modifications concernant l'ensemble des communes

La collectivité a validé plusieurs évolutions réglementaires et thématiques applicables sur tout le territoire.

- **Environnement et risques**

- Création d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » pour renforcer la protection des corridors écologiques et du patrimoine naturel
- Réglementation de la hauteur maximale des constructions agricoles (limitée à 12 m au faîtage)
- Mise à jour de la carte du risque « remontée de nappes » et ajout d'une cote de seuil pour les constructions nouvelles dans les secteurs d'aléa moyen
- Consolidation de l'analyse sur le potentiel des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique
- Mise à jour des données sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), incluant l'état de fonctionnement des Points d'Eau Incendie (PEI)
- Règlement écrit : Clarification des définitions concernant les accès directs et les bandes d'accès pour faciliter l'instruction des dossiers.

- **Gestion de l'eau**

- Réalisation d'un schéma d'alimentation en eau potable avec le Sysdau pour adapter le rythme des constructions à la performance des réseaux
- Création d'un outil d'évaluation de la consommation en eau pour chaque zone à urbaniser (AU) pour permettre aux syndicats d'eau potable de réaliser les investissements nécessaires pour accompagner le rythme de construction
- Complément de l'OAP thématique « Eau » avec des prescriptions sur la récupération des eaux de pluie et l'instauration d'un coefficient de pleine terre pour favoriser l'infiltration.

- **Servitudes et patrimoine**

- Arbres remarquables ou essentiels : ajouter l'inventaire des arbres remarquables ou essentiels aux éléments de patrimoine naturel ou paysager à préserver
- PDIPR : cartographie systématique des itinéraires de randonnée inscrits au PDIPR dans le rapport de présentation
- Servitudes : suppression de la référence à la servitude AC 4 (sites patrimoniaux remarquables), suppression de la servitude EL 13 (alignements) devenue obsolète, annexion des règlements des PPR « mouvements de terrains » opposables et identification précise et surfacique des Monuments Historiques (SUP AC1) sur l'ensemble des plans.

### 1.3.2. Modifications par communes

- **Baron**
  - OAP commerciale : modification de l'accès au secteur (entrée par la RD 20 et sortie par la RD 936) pour sécuriser le giratoire
- **Camiac-et-Saint-Denis**
  - Zonage : classement de 1 200 m<sup>2</sup> de la parcelle AH350 en zone constructible
  - Risques : intégration de la commune dans la liste des secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain
- **Capian**
  - Armature urbaine : reclassement de la zone 1 AUc du Bourg en 1 AUb (densité augmentée à 20 log/ha) et de la zone UC du Bourg en UB pour favoriser la densification maîtrisée
  - Secteur de Maret : reclassement en zone UD (au lieu de 1 AUc) avec suppression de la densité minimale de 12 log/ha pour limiter l'urbanisation
  - Agriculture : reclassement en zone A des parcelles concernées par un projet agrivoltaïque validé par la mairie
- **Créon**
  - Urbanisme de la Bastide : modification de l'emplacement réservé ER 15c (rue Mathurin GEYNET) pour la création d'un espace public polyvalent compatible avec les qualités paysagères de la Bastide
  - Zonage urbain : reclassement des parcelles 168, 169, 170, 171 et 172 en zone UC
  - Secteur AK403 : intégration d'un permis d'aménager qui a déjà été accordé
  - Riboutet : ajustement de la zone N pour coïncider avec le périmètre de protection de la source du ruisseau
- **Cursan**
  - Zonage : reclassement de la parcelle A575 en zone UC
- **Haux**
  - Relance agricole : reclassement en zone A des parcelles AB13, AB19, AB17, AB18, AB159 et AB262
  - Secteur AH339 : agrandissement de la zone UB sur la parcelle AH339 pour respecter les limites du SCoT
  - OAP Manos : maintien d'un accès spécifique pour la parcelle 745 dans le prolongement du parking
  - Actualisation du diagnostic des risques avec le « Porter à Connaissance » (PAC) sur les mouvements de terrain.
  - Ajustement d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur plusieurs parcelles pour préserver la vocation viticole

- **La Sauve**
  - Emplacements réservés : suppression de l'ER 07f
  - Parcelle AR 310 : maintien de l'intégralité de la parcelle en zone UB (absence de risque de ruissellement identifié)
  - OAP Laurière : ajout de prescriptions d'alignement et de hauteur limitée (plain-pied en partie haute, R+1 en partie basse)
- **Le Pout**
  - OAP Marches : correction du texte pour préciser que le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif
  - Zonage agricole : reclassement en zone A des parcelles B205, B206, B74, B75, B76, B755 et B757
  - OAP Jeantet : adaptation pour maintenir la haie végétale, ajouter un terrain pour commerces / services et conforter les bandes paysagères
- **Loupes**
  - Constructibilité : maintien en zone constructible des parcelles A520, A522 et A526. et classement en UD des parcelles C 536, 701, 687, 683 et 684
  - OAP du Bourg : adaptation pour intégrer un projet d'habitat intergénérationnel et ajuster les hauteurs (jusqu'à 12m pour les commerces)
  - Petit Verdus : extension du zonage N pour préserver la trame verte
  - Inscription de la nécessité d'un giratoire pour sécuriser les accès aux OAP Mairie et Bourg Est
- **Madirac**
  - Recommandations de sécurisation des accès pour la ZAE du lieu-dit Jos et l'OAP Carpe
- **Sadirac**
  - Le Merle : suppression de l'extension de la zone UB (située dans la Zone Agricole Protégée)
  - ZAE Bel Air : suppression de l'extension Nord (parcelles AH 24 et 47) pour préserver des enjeux environnementaux forts
  - Ferbos : suppression du secteur Nt situé dans la bande de recul de 30 mètres du ruisseau
  - Domaine de l'Orient : retrait de l'identification "zone humide" sur les parcelles AC 880 et AC 881 après expertise pédologique
  - Zonage : reclassement des parcelles AP 852 et 853 en zone UC
  - OAP de la commune : précision sur les tailles et typologies de logements
- **Saint-Genès-de-Lombaud**
  - Harmonisation : modification du zonage UC (bourg) pour intégrer un permis d'aménager qui a déjà été accordé
  - Parcelle D148 : suppression de l'Espace Boisé Classé pour prise en compte du manège équestre existant
  - Parcelles C126/C127 : intégration de ces parcelles bâties en zone UAp
  - PAC sur les risques technologiques : intégration au dossier PLUi
- **Saint-Léon** : recommandation sur la réalisation d'un tourne-à-gauche pour l'accès à la ZAE Chanterot

Enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais (33)

- **Conclusions motivées et avis** -

- **Villeneuve-de-Rions**

- Secteur Normand : suppression de l'OAP et reclassement en zone UC en raison de l'octroi d'une déclaration préalable de division
- Zonage UC : reclassement en constructible des parcelles B602 et 808 à 813 - A671, A 672 et 670 A, 671A
- Agriculture : reclassement des parcelles A690, A691 et A735 en zone agricole et ajustement d'EBC agricoles
- Sécurisation : recommandations de sécurisation pour le carrefour de l'OAP Pierron.

## 2. Les points significatifs relevés par la commission d'enquête

### 2.1 Points positifs relevés

Les PPA soulignent la qualité globale du dossier et du diagnostic, jugés complets, avec des données récentes et bien structurés. Elles mettent aussi en avant une réelle sobriété foncière, avec une forte réduction de la consommation d'espaces et une compatibilité avec la Loi Climat et Résilience, ainsi qu'avec le SCoT.

Elles saluent également la bonne prise en compte de l'environnement, de la biodiversité et des risques naturels, notamment par l'évitement des secteurs sensibles, la protection des zones humides et des boisements, et l'intégration du risque inondation et ruissellement. Enfin, plusieurs avis valorisent les orientations du projet en faveur de la transition énergétique, du soutien à l'agriculture et de la protection du patrimoine.

La commission d'enquête publique relève une implication positive à tous les niveaux de la CC du Créonnais. Elle souligne également un accompagnement très apprécié qui a facilité le déroulement de l'enquête publique conforme à l'arrêté d'ouverture. La participation et l'intérêt du public ont été significatifs, signe d'une information satisfaisante sur l'organisation de l'enquête. Enfin, il convient de souligner l'exhaustivité des réponses du maître d'ouvrage aux avis des PPA/PPC et MRAe, ainsi qu'aux observations du public et aux questions de la commission d'enquête publique.

### 2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de révision du PLUi prévoit un nombre important d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec 40 OAP sectorielles, dont 32 dédiées à l'habitat et 8 à l'économie. Ces OAP constituent un outil essentiel de mise en œuvre du PADD. Elles ont aussi suscité de nombreuses observations de la part des PPA, de la MRAe, du public et de plusieurs communes.

De manière générale, les remarques portent sur plusieurs points de fragilité. Certaines OAP économiques, comme celles de Baron et de Saint-Léon (Chanterot), sont critiquées pour leur création ex-nihilo, leur consommation d'espaces NAF, leur impact environnemental et leur éloignement des enveloppes urbaines du SCoT. D'autres secteurs sont contestés en raison de diagnostics environnementaux jugés insuffisants ou absents, de densités parfois trop faibles au regard des objectifs de sobriété foncière ou de l'armature urbaine définie dans le PADD, ou encore d'une protection jugée insuffisante des activités agricoles ou viticoles.

**Les questions de la ressource en eau potable et d'assainissement apparaissent déterminantes pour la soutenabilité et la faisabilité de plusieurs projets.**

Le public s'est particulièrement mobilisé sur quelques OAP, notamment à Loupes, Madirac et La Sauve. Ces secteurs illustrent les difficultés à concilier développement de l'habitat, préservation des terres agricoles et AOC, protection des zones humides, intégration paysagère et prise en compte des contraintes techniques.

Face à ces critiques, la Communauté de Communes a déjà pris plusieurs engagements, avec la suppression complète ou partielle de certaines opérations (extensions Le Merle et zone Nord de Bel Air à Sadirac, secteur Normand à Villenave-de-Rions), la modification de plusieurs OAP (Loupes secteurs Mairie et Bourg), les ajustements sur des zones humides, les haies et les prescriptions paysagères, ainsi que le renforcement d'outils transversaux sur la trame verte et bleue, l'eau, les risques et l'accessibilité. Ces évolutions démontrent la volonté de la CC du Créonnais d'adapter son projet.

La commission d'enquête publique constate néanmoins que certaines fragilités demeurent, en particulier sur les OAP économiques. Si la majorité de ces dernières répond à un besoin réel du territoire, comme à Créon / route de Sadirac, **la position géographique d'autres OAP, notamment à Baron et Saint-Léon (Chanterot), apparaît plus contestable.** Ces deux OAP suscitent des réserves majeures des PPA et de la MRAe comme évoqué ci-dessus. Elles présentent également des contradictions manifestes avec plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de sobriété foncière, de lutte contre le mitage, de préservation des espaces NAF et de soutien au commerce de proximité "comme levier essentiel pour renforcer l'ancrage économique local" (PADD orientation 01) et "éviter la dévitalisation des centres-bourgs".

## 2.3 La ressource en eau

Après lecture de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier soumis à la commission d'enquête publique, le sujet de l'eau fait partie des domaines les plus évoqués.

En effet, ce sujet est abordé aussi bien par le maître d'ouvrage (MO) dans ses éléments de dossier propres, où une OAP thématique lui est par exemple consacrée, que par la plupart des PPA et PPC (SIETRA) et par la MRAe. Il doit cependant être précisé qu'à de rares exceptions près, ce sujet n'a en revanche pas suscité de contributions du public.

**Ce sujet mérite d'être considéré à tout le moins comme un enjeu fort dans la mise en œuvre du projet de révision du PLUi, voire comme un réel risque au vu des avis réservés et défavorables émis.**

Il recouvre aussi bien la question de la ressource, et des mesures palliatives qui s'imposent en accompagnement (telles que la lutte contre les fuites, la récupération des eaux pluviales, etc.), que celle de l'assainissement collectif ou autonome des eaux usées, étant précisé que 10 communes sur 15 profitent d'un assainissement collectif (Blésignac, Camiac-et-Saint-Denis, Saint-Genès-de-Lombaud, Saint-Léon et Villenave-de-Rions restant en assainissement autonome).

**Une question est posée en filigrane : celle de la gouvernance de l'eau qui doit s'imposer dès aujourd'hui sur ce territoire comme dans les années à venir.**

Les éléments de constat suivants, d'autant plus importants qu'ils sont partagés, ont été retenus par la commission d'enquête :

- la nappe d'eau de l'Eocène, alimentant la quasi-totalité du territoire du Créonnais, est classée déficitaire, les prélèvements étant supérieurs au volume maximum prélevable, selon le SAGE Nappes profondes de Gironde ;
- pour les syndicats d'eau potable, les autorisations de prélèvement sont dépassées pour trois d'entre eux (Bonnetan, Arveyres, Langoiran - Haux), avec des niveaux de pertes (fuites) considérés comme modérés à élevés, seul le syndicat de Targon ayant de bons résultats dans ce domaine ;
- s'agissant du traitement des eaux usées, plusieurs stations d'épuration sont saturées (La Sauve et Créon) ou sont en passe de le devenir en l'absence de travaux (Loupes) ;
- dans le cadre des travaux envisagés pour la rénovation ou la mise aux normes des installations, les investissements financiers supplémentaires, jugés nécessaires, ne sont pas tous programmés.

Dans de telles conditions, **une priorisation des travaux avant toute opération d'urbanisation** s'impose à minima et la recherche de solutions palliatives, par exemple en matière de récupération d'eaux pluviales, reste une constante.

Des mesures complémentaires doivent également être définies :

- poursuite, en liaison avec les syndicats gestionnaires, de la résorption des fuites des réseaux et de l'application des schémas directeurs de gestion des eaux usées ;
- extension des règles de gestion des eaux pluviales aux communes non couvertes par ces règles (Baron, Madirac, Saint-Léon) et systématisation des actions de récupération de ces eaux pluviales, pas uniquement pour les activités économiques mais aussi pour les particuliers ;
- prise de mesures concernant les piscines ;
- décision sur le maintien du projet du parcours de golf à Cursan, malgré son autonomie déclarée en eau.

A cet égard, l'information sur les opérations prévues sur la STEP de La Sauve et de Créon constitue une première étape.

C'est pourquoi la commission d'enquête préconise **deux actions** :

- **la définition et le suivi régulier d'indicateurs sur la disponibilité en eau et son traitement d'une part, et sur la consommation de cette ressource d'autre part ;**
- **le phasage des opérations d'urbanisation à vocation d'habitat ou économique.**

La première action, qui représente un manque dans l'OAP thématique sur l'eau et ne figure pas expressément dans le rapport de présentation, dont les indicateurs se concentrent principalement sur l'urbanisation, aurait eu l'avantage de mieux justifier le choix géographique de certaines OAP (dans les communes sous gestion des syndicats d'Arveyres (Capian et Villenave-de-Rions), de Bonnetan (Créon, Cursan, Le Pout) et de Langoiran (Haux, La Sauve et Saint-Léon) et/ou concernées par des STEP en difficulté (La Sauve et Créon, voire Loupes). Elle pourrait permettre à l'avenir d'instaurer un échange plus fructueux avec les syndicats gestionnaires de la ressource en eau.

La deuxième action concerne les choix présentés de ne retenir aucune zone en 2 AU. Alors que ce choix a donné lieu à des avis réservés, voire défavorables de la part des PPA, la priorité affichée pour l'urbanisation et l'activité économique obéit cependant à une exigence légale à Sadirac, soumise à la Loi SRU, ou à une volonté de valorisation de certaines communes du Territoire du Créonnais (Loupes, Baron, Madirac, Saint-Léon), globalement soutenue par des contributions du public.

La notion de phasage évoquée par la commission d'enquête ne correspond pas à un report de principe de l'ensemble des OAP. Elle recouvre cependant une priorisation des opérations d'urbanisation, aussi bien à vocation d'habitat qu'économique. Par exemple, Sadirac affiche 9 OAP (7 à vocation d'habitat et 2 à vocation économique) dont le phasage s'imposerait, la commune se situant dans un territoire déficitaire en eau.

## 2.4 La gouvernance

Le projet favorise globalement l'urbanisation dans des secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif ce qui est favorable à la protection des eaux superficielles et souterraines, ainsi que des habitats. Toutefois, si la capacité globale théorique des stations d'épuration semble suffisante pour répondre à l'accueil de la nouvelle population, il n'en demeure pas moins que plusieurs points critiques sont identifiés. Par ailleurs, les capacités d'approvisionnement en eau potable sont contrastées sur le territoire du Créonnais, classé en zone de répartition des eaux (ZRE), traduisant une insuffisance des ressources par rapport aux besoins. Ces deux aspects sont détaillés ci-dessus.

La prise en compte des deux thématiques majeures que sont les OAP (accueil de population et déploiement d'activités économiques) et la ressource en eau (suffisance en eau potable et qualité des eaux traitées) conduit la commission d'enquête à préconiser un renforcement de l'efficacité de la gouvernance pour s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet de révision du PLUi tel que prévu.

**Ainsi, la notion de gouvernance apparaît comme un élément structurant du pilotage de ce projet intercommunal en lien avec les politiques publiques applicables sur le Territoire du Créonnais en matière de ressource en eau (qualité et quantité).**

Une meilleure organisation et coopération entre les différentes communes, la CC du Créonnais, les syndicats gestionnaires en charge de l'eau et de son assainissement, s'avère nécessaire pour élaborer un projet partagé et réussi. La dimension territoriale de l'intercommunalité à quinze communes est une échelle adaptée sur ce territoire rural d'autant plus qu'elle présente des sensibilités environnementales analogues (enjeux et identités proches), pour permettre la mise en place de cette gouvernance.

La commission d'enquête a bien noté la réponse du maître d'ouvrage concernant la question des leviers pour atteindre les objectifs vis-à-vis des syndicats, et est consciente que la "CC du Créonnais n'est pas compétente en matière d'eau potable" ni d'assainissement ni "responsable des carences des syndicats en matière d'infrastructures en eau potable" ni des dysfonctionnements des stations d'épuration. Elle note également que "la réalisation des programmes de logements va s'étaler sur dix ans, ce qui laisse le temps aux syndicats" et aux STEP "de réaliser les investissements nécessaires pour accompagner le rythme de construction".

**Si la Communauté de Communes n'a pas la maîtrise de la gestion de la ressource en eau, il n'en demeure pas moins que cette entité, ainsi que chacun des maires du Créonnais, ont leur part de responsabilité dans l'usage de cette ressource, notamment dans les choix d'urbanisation (habitat / activités économiques) qu'induit la révision du PLUi.**

Afin d'appréhender au mieux la programmation urbaine, la commission d'enquête préconise le renforcement de la gouvernance par le biais d'indicateurs de suivi spécifiques d'efficacité de l'utilisation de la ressource en eau et du traitement des effluents. Cette gouvernance technique permettra d'apporter le suivi nécessaire pour s'assurer de la mise en œuvre du projet intercommunal et de la prise en compte des enjeux environnementaux.

Puisque le rythme de développement intercommunal doit être soumis aux investissements et aux travaux de réhabilitation ou d'extension des capacités des STEP, ainsi qu'au confortement des réseaux d'eau potable, ce suivi permettra d'avoir une connaissance actualisée des éléments conditionnant la réalisation des projets immobiliers.

**A ce titre, l'initiative prise par le Sysdau, en liaison avec le maître d'ouvrage pour élaborer un schéma d'alimentation en eau potable (SAEP), même si ce document est encore loin d'être finalisé et approuvé, doit être saluée. De même, la commission prend en compte la volonté de la CC du Créonnais dans sa réponse à l'Etat de créer " un outil d'évaluation de la consommation en eau pour chaque zone à urbaniser (AU) pour permettre aux syndicats d'eau potable de réaliser les investissements nécessaires pour accompagner le rythme de construction ".**

**Le choix des indicateurs de suivi doit permettre d'identifier les éventuels impacts négatifs (retards) sur la programmation des zones 1AU.**

L'adossement de cette gouvernance technique sous une gouvernance politique, portée par des personnes en connaissance des domaines relatifs à l'urbanisme au sein de la CC du Créonnais, permettra ainsi l'acculturation des conseils municipaux et facilitera la communication avec la population sur le long terme.

### 3. Avis de la commission d'enquête sur le projet de révision du PLUi de la CC du Créonnais

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments, la commission d'enquête :

- **Constate les problématiques de :**
  - La disponibilité de la ressource en eau potable
  - L'assainissement notamment des stations d'épuration de la Sauve et de Créon.
- **Relève :**
  - L'implication de la CC Créonnais dans le projet
  - La qualité globale du dossier
  - La sobriété foncière et la forte réduction de la consommation d'espaces
  - La prise en compte de l'environnement, de la biodiversité et des risques naturels, notamment par l'évitement des secteurs sensibles, la protection des zones humides et des boisements et l'intégration du risque inondation et ruissellement
  - La volonté affichée de soutien à l'agriculture et à la protection du patrimoine
  - Les conditions satisfaisantes de la tenue de l'enquête publique
  - L'exhaustivité des réponses aux avis des PPA/PPC, à la MRAe, aux observations du public et aux questions de la commission d'enquête
  - La mise en place d'un Schéma d'alimentation en eau potable (SAEP) en partenariat avec le Sysdau ainsi que la création d'un outil d'évaluation de la consommation en eau liée à l'ouverture à l'urbanisation
- **Regrette :**
  - L'absence de phasage du développement et d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les principaux secteurs de développement comme préconisé dans le PADD
  - Le maintien du projet de création, ex-nihilo, de zones économiques à Baron et Saint-Léon en opposition avec les réserves fortes des PPA et en contradiction avec l'orientation 4.2 du PADD.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **avis favorable au projet de révision du PLUi de la CC du Créonnais assorti de trois réserves** :

1. **Assurer un pilotage spécifique de la mise en œuvre du PLUi** révisé principalement axé sur la soutenabilité de la ressource en eau (qualité et quantité) permettant, entre autres, de :
  - coordonner les ouvertures à l'urbanisation des OAP en les conditionnant strictement à :
    - la disponibilité de la ressource en eau potable ;
    - la mise en conformité de l'ensemble des équipements d'assainissement et de leurs capacités réelles de traitement des réseaux, en priorité pour les communes de La Sauve et de Créon (pollution du Lubert) ;
  - renforcer les échanges entre l'ensemble des acteurs concernés par la mise en œuvre du PLUi révisé ;
  - améliorer la communication entre élus et avec les administrés sur les engagements qui vont être tenus par l'intercommunalité à l'approbation du PLUi révisé ;
  - suivre et rapporter les indicateurs mis en place avec une périodicité annuelle.
2. **Examiner l'inscription d'une offre commerciale renforcée dans les zones 1AU à vocation d'habitat des communes de Baron et de Saint-Léon** (création de zones mixtes habitat - commerces) et mesurer toutes les conséquences du choix du maintien des OAP à vocation économique sur ces communes à la lumière d'une part, des avis émis défavorables et d'autre part, des orientations inscrites dans le PADD.
3. **Actualiser le projet du PLUi**, avant la décision de son approbation, en fonction de l'ensemble des engagements pris par la CC du Créonnais à l'issue de l'enquête publique.

En outre, la **commission d'enquête recommande** de :

1. Identifier les espaces agricoles, naturels ou forestiers consommés sur les 20,5 ha d'emplacements réservés afin de les intégrer à la consommation totale d'ENAF et de la confronter aux objectifs de sobriété foncière du SRADDET.
2. Vérifier l'adéquation à la Loi Climat et résilience de la surface urbanisable totale (surfaces urbanisables à l'arrêt du projet de PLUi cumulées avec les surfaces nouvellement ouvertes).
3. Mener un travail complémentaire en collaboration avec le Pôle Cœur Entre-Deux-Mers afin d'identifier les améliorations relatives au règlement écrit du projet de révision du PLUi.
4. Examiner plus attentivement les observations et propositions construites et documentées du Collectif citoyen Sadirac-Transition sur le renforcement de la protection des espaces boisés classés et des arbres remarquables au regard des coupes d'arbres dénoncées si celles-ci sont avérées.
5. Reconsidérer la décision de ne pas créer un nouvel emplacement réservé sur la commune de Le Pout, au vu des désordres causés par les remblais successifs des fossés.
6. Procéder à des inventaires écologiques complémentaires ou nouveaux dans certaines zones 1AU le nécessitant pour ne pas faire porter la démarche ERC sur les porteurs de projet.

Enquête publique relative à la révision n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais (33)

- **Conclusions motivées et avis** -

7. Améliorer la lisibilité des cartes de zonage en déplaçant les cartouches camouflant la cartographie de certaines communes, ainsi qu'en accentuant les limites communales. Intégrer la notion de ruissellement dans la définition de la trame bleue.
8. Clarifier les illustrations des OAP et les principes d'aménagement.
9. Mener ultérieurement une procédure d'évolution du PLUi révisé pour prendre en compte les demandes issues du public de changements de destination et de STECAL si elles se justifient.
10. Clarifier les réponses contradictoires faites aux observations E6 et E209 (OAP Manos à Haux).
11. Quantifier la consommation d'eau potable supplémentaire générée par les nouveaux STECAL et les changements de destination.

Fait à Bordeaux, le 10 avril 2026

#### Les membres de la commission d'enquête d'enquête

Françoise **BAZALGETTE**

Présidente



Sylvain **BARET**

Membre titulaire



Thierry **BOURLOT**

Membre titulaire

