

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
du CRÉONNAIS**

***RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUi)***

Projet de PLUi Arrêté le 21 octobre 2025

AVIS DE L'ÉTAT

La révision du PLUi de Créonnais a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 19 septembre 2023.

Le PLUi dispose d'un volet habitat ainsi que d'un volet eau. Le document ne vaut toutefois pas PLH.

Les services de l'État ont été associés à la procédure. Cette association s'est notamment traduite par l'envoi à la collectivité d'une note d'enjeu par la DDTM le 06 mars 2024 dont l'objectif était de présenter une synthèse des enjeux prioritaires portés par l'État.

En phase d'étude, les services de la DDTM ont été régulièrement invités et ont pu faire part de leurs observations sur la base des documents transmis par la Communauté de communes.

Les objectifs poursuivis lors de cette révision de prescription sont les suivants (extrait de la délibération de prescription) :

- Mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux

La modification 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, les surfaces artificialisées, 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 CDC devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études du SCoT et veiller à la compatibilité du PLUi avec celui-ci lors de son approbation.

- Modification du périmètre du PLUi

Les communes de Camiac-et-St-Denis, Capien et Villenave-de-Rions, ont intégré la CDC durant l'élaboration du PLUi.

Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces 3 communes dans le PLUi.

- Mise en œuvre d'une politique de l'habitat :

La commune de Sadirac est soumise depuis janvier 2021 à la loi SRU. Aussi 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 CDC, bien que non soumises à 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 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.

- 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.

- Etude ruissellement

La révision 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.

- Mise à jour à l'évolution du projet de territoire :

- Développement économique

Face au constat de déficit d'emploi 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 patrimoine de la CDC est riche d'un patrimoine lié à son territoire 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.

Le PADD a fait l'objet d'un débat par le Conseil municipal le 07 mars 2025.

La CC du Créonnais n'est pas concernée par l'obligation de réaliser un PLH sur son territoire (seuil de population fixé par l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir plus de 30 000 habitants, avec une commune de plus de 10 000 habitants) .

Toutefois, les délibérations d'élaboration et d'arrêt mentionnent un « volet habitat », ce qui peut porter à confusion quant à la nature du document, pour autant, il ne vaut pas PLH.

1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

1-1 l'évolution démographique

La communauté de communes du Créonnais compte 18 208 habitants en 2021. La collectivité connaît une croissance démographique importante depuis la fin des années 60 et notamment sur la période 1999 - 2014 avec des taux d'évolution proches de 2,2 % par an. Sur la période plus récente le taux est redescendu à 1,3 % par an.

Variation annuelle moyenne de la population en %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
	0,7	4,3	1,9	0,9	2,1	2,2	1,8	1,3

Variation annuelle moyenne de la population depuis 1968 (source : INSEE RP 2022)

La taille des ménages est en 2021 de 2,4 personnes par ménage, illustrant une présence importante de familles.

Le projet de territoire se base sur une armature urbaine définie en quatre niveaux (PADD, pages 25-26) :

- La centralité majeure de Créon, qui n'est pour autant plus ciblée comme exclusivement destinée 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 relais ;
- Le pôle relais majeur de Sadirac, qui est appelé à prendre une part importante du développement, en application de l'article 55 de la loi SRU ;
- Les pôles relais secondaires de Lorient à Sadirac, de La Sauve et de Loupes, qui ont également pour vocation de participer au projet d'accueil du territoire mais dans une mesure complémentaire aux pôles précédents ;
- Un maillage de centralités villageoises, répartis sur tout le territoire qui prennent part au projet d'accueil démographique dans une moindre mesure au regard de leur niveau d'équipements.

Le PADD (page 14), pointe la nécessité de maîtriser la progression démographique du territoire, en l'organisant dans le temps et dans l'espace. Il affiche donc un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1 % par an sur la période 2021-2035.

Ce taux indique un accroissement de l'ordre de 2 722 nouveaux habitants à l'horizon 2035. La

collectivité atteindrait une population totale d'environ 20 930 habitants à cette échéance (p. 15 du PADD).

Le projet de PLUi s'inscrit dans un scénario de croissance cohérent avec la préconisation du SCoT, dans une volonté plus globale de réduire peu à peu la croissance importante que connaît le territoire depuis le début des années 2000.

1-2 objectifs de réalisation de logements

L'affichage de ce taux de croissance annuel moyen suppose une stabilisation du rythme de production de logements à l'échelle intercommunale.

Sur la CC du Créonnais, 109 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL).

À l'échelle de l'EPCI, le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise prescrit la création d'environ 83 logements par an jusqu'à 2030.

Le rapport de présentation (page 271) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLUi. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé.

Le calcul des besoins en logements pour accueillir la population supplémentaire, développé dans le projet de PLUi, se base sur une hypothèse de stabilisation de la taille des ménages, à hauteur de 2,4 personnes par ménage en 2035 (égal au taux observé en 2022). Ainsi, le PADD (page 17) affiche un objectif de production de 1 135 logements à l'horizon 2035 pour répondre aux besoins de la population supplémentaire.

➤ Le renouvellement du parc Parc de logement total en 2021 - parc de logement total en 2015 = variation du parc Soit 8 092 – 7 243 = 849 Variation du parc entre 2015 et 2021 - nombre de logements construits entre 2015 et 2021 Soit 849 – 694 = 155 Le renouvellement du parc entre 2015 et 2021 est de : 155 logements soit 26 logements/an.
➤ Le desserrement des ménages Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2015. Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent). (population des ménages en 2015 / taille des ménages en 2021) – nombre de résidences principales en 2015 = logements nécessaires à la décohabitation. Soit (16 608 / 2,4) – 6 697 = 223 soit 37 logements/an.
➤ La fluidité du parc (résidences secondaires + logements vacants en 2021) – (résidences secondaires + logements vacants en 2015) Soit (137 + 439) – (115 + 431) = 30 soit 5 logements/an.

Extrait du rapport de présentation, page 271

Le calcul du point mort réalisé sur la période 2021-2035 fait état d'un besoin d'environ 408 logements à produire pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Néanmoins, la collectivité réduit ce volume, à hauteur de 60 %, compte tenu de la politique communautaire qui doit être menée en faveur de la lutte contre la vacance et pour la récupération du patrimoine bâti existant. Le volume de nouveaux logements (hors renouvellement urbain) pour répondre aux besoins de la population actuelle est donc réduit à 28 logements par an, soit 390 logements à l'horizon 2035.

Le PADD (page 19) fixe effectivement un objectif de remobilisation du parc existant (réhabilitation ou remise sur le marché de logements vacants), permettant de répondre à au moins 15 % des besoins identifiés, soit environ 200 logements.

Par ailleurs, le projet de PLUi présente, en annexe du rapport de présentation, une analyse approfondie du phénomène de vacance sur le territoire (répartition, historique, caractéristique). La collectivité a identifié un volume de 115 logements vacants pouvant être remis rapidement sur le marché, sur 224 logements vacants identifiés au total.

In fine, la commune estime qu'environ 1 525 logements sont nécessaires pour répondre aux besoins de la population actuelle et des futurs habitants à l'horizon 2035 (base 2021), ce qui correspond à un rythme de production d'environ 109 logements par an.

Si cet objectif total est supérieur à la préconisation du SCOT, il est toutefois réaliste compte tenu des dynamiques passées, et s'inscrit dans la volonté de maîtriser le développement urbain, dans la continuité du ralentissement progressif observé depuis 2015.

Le projet de PLUi décline, au sein du rapport de présentation (page 278), les volumes fonciers alloués à chaque commune pour permettre leur développement, au regard de l'armature urbaine fixée. En complément, il aurait été utile que ces volumes fonciers soient explicitement traduits en nombres de logements à réaliser au sein de chaque commune, dans le respect de l'objectif total de 1 525 logements à l'horizon 2035.

1.2.1 les outils en faveur de la production de logements

Le projet de PLUi identifie 32 secteurs d'OAP à vocation d'habitat, pour une surface totale de 47 hectares.

Commune	Nom	Zonage	Surface en hectare	Densité de logements à l'hectare	Programmation LLS
Baron	Secteur Cassarat	1AUc	1,66	15	40 %
Baron	Secteur de Bariac et de Terrefort	Uc			
Camiac-et-Saint-Denis	Secteur de Camiac	1AUc	1,21	12	Mixité possible mais pas d'objectifs
Capian	Secteur du Bourg	1AUc	1,28	15	40 %
Capian	Secteur de Maret	1AUc	1,81	15	Mixité possible mais pas d'objectifs
Créon	Secteur de Lafon	1AUc	1,12	30	50 %
Créon	Secteur du Château d'Eau	UE	1,39	Gendarmerie + logements des gendarmes	
Cursan	Secteur de Moreau	1AUc	0,91	12	40 %
Haux	Secteur de Manos	1AUb	1,07	15	40 %
Haux	Secteur du Grand Chemin	1AUb	0,63	15	40 %
Haux	Secteur du Vieux Bourg	1AUc	2,97	15	40 %
Loupes	Secteur Mairie	1AUc	3	12	40 %
Loupes	Secteur du Bourg Est	1AUc	4,89	12	40 %
Loupes	Secteur de Pelet	UD	0,64	12	Mixité possible mais pas d'objectifs

Commune	Nom	Zonage	Surface en hectare	Densité de logements l'hectare	Programmation LLS
Madirac	Secteur Carpe Nord	UE/UB	0,3	20	Mixité possible mais pas d'objectifs
Madirac	Secteur Carpe Sud	1AUC	1,79	20	40 %
Le Pout	Secteur de Jeantet	1AUc	3,17	15	Mixité recherchée (logements sociaux, accession, jeunes)
Le Pout	Secteur de Richard	1AUc	1	15	40 %
Le Pout	Secteur de Marches	1AUc	0,91	15	Mixité possible mais pas d'objectifs
Sadirac	Secteur de Farjou	1AUb	0,9	50	100 %
Sadirac	Secteur de Lorient Viaud	1AUc	1,81	50	100 %
Sadirac	Secteur de Lorient Ecoles	UA	0,78	50	100 %
Sadirac	Secteur de Lorient Pichebin	UA	1,02	50	100 %
Sadirac	Secteur de Lorient Tioulet	UA	1,5	50	100 %
Sadirac	Secteur de Pomadis	UB	0,8	50	100 %
Sadirac	Secteur de Domaine de Lorient	1AUc	1,2	80	100 %
Saint Genes de Lombaud	Secteur A Bière	1AUc	1,88	12	50 %
Saint Genes de Lombaud	Secteur du Bourg	UC	1,18	12	Mixité possible mais pas d'objectifs
Saint-Léon	Secteur de Mondon	1AUc	3,43	12	Mixité possible mais pas d'objectifs
La Sauve	Secteur de Laurière	1AUc	1,7	20	40 %
Villenave de Rions	Secteur de Pierron	1AUc	0,75	12	Mixité possible mais pas d'objectifs
Villenave de Rions	Secteur de Normand	1AUc	0,4	12	Mixité possible mais pas d'objectifs
TOTAL ET MOYENNE			47,1	24	

La programmation des OAP permettra la réalisation de 980 logements environ. **Ce volume comprendra environ 400 logements sociaux, majoritairement concentrés sur la commune de Sadirac, soumise aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.**

La programmation de logements en densification (230 logements environ) paraît faible par rapport au potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine (29 hectares). La création de davantage de secteurs d'OAP en densification aurait permis de « sécuriser » la production de logements au sein des unités foncières repérées.

Par ailleurs, la programmation des OAP aurait pu permettre de fixer des orientations en termes de tailles, de typologies et de statuts d'occupation, afin de diversifier le parc de logements, composé à 90 % de maisons de grande taille.

1.2.2 densités

Le PADD (page 18) affiche la volonté de renforcer la densité urbaine en tenant compte de la physionomie de chaque commune.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ne préconise pas de densités minimales. En revanche, il fixe des objectifs de réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements. À l'échelle de la CC du Créonnais, le SCOT prescrit un objectif de moyen de 700 m² par logement (tous types de logements confondus), ce qui correspond à une densité de 14 logements à l'hectare.

L'estimation du besoin en logement affichée dans le projet de PLUi se base sur une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, tous secteurs confondus, ce qui correspond à une moyenne de 500 m² par logement.

Au sein des secteurs d'OAP, la programmation fixe des densités allant jusqu'à 80 logements à l'hectare, et met globalement l'accent sur la production d'opérations denses, notamment sur les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale.

1.3 le développement d'une offre pour répondre aux besoins

1.3.1 le développement d'une offre sociale

Au 1er janvier 2024, le territoire comptait 474 logements locatifs sociaux (données RPLS).

À l'échelle du territoire, le Système National d'enregistrement (SNE) comptabilisait 398 demandes au 31 janvier 2025, contre 21 demandes satisfaites au cours de l'année 2024.

Le taux de tension à l'échelle de l'EPCI est donc de 18,9 contre 6,06 en Gironde. Les données extraites du SNE démontrent que la majorité des demandes concerne des personnes isolées ou avec une personne à charge. Le besoin en logements sociaux de type T2 et T3 est donc particulièrement important sur ce territoire.

Au sein des centralités périphériques (de la couronne et des bassins de vie) non soumises à la loi SRU, le SCOT de l'Aire Métropolitaine recommande aux collectivités d'envisager de produire 15 % de logements sociaux dans la production globale de logements à l'échelle des intercommunalités.

La commune de Sadirac est entrée dans le dispositif SRU depuis le 1er janvier 2021. Sur l'année 2022, un objectif d'un tiers de 15 % du déficit de logements sociaux au 1er janvier 2021 (81 LLS recensés à cette date, déficit de 381 LLS) lui avait été fixé, soit 19 logements sociaux à créer. Cet objectif annuel n'a pas été atteint par la commune, qui n'a produit aucun logement social au cours de l'année 2022.

Étant donné qu'il s'agit d'une commune nouvellement entrante dans le dispositif et que la période 2023-2025 représente la première période triennale pleine, l'objectif de production de logements sociaux est égal à 15 % du déficit de logements sociaux au 01/01/2022 pour la période triennale 2023-2025.

Les chiffres actualisés au 1er janvier 2022 (LLS et RP) permettent de quantifier l'objectif triennal de production de logements sociaux à 58 LLS pour la période 2023-2025 (soit 19

LLS/an). Cet objectif a été notifié à la commune par courrier du 20 avril 2023.
L'objectif triennal qui sera notifié sur la période 2026-2028 correspondra à 25 % du déficit au 1er janvier 2025. Pour la période triennale 2029-2031, l'objectif sera égal, soit à 33 % du déficit au 1er janvier 2028 si le taux de logements sociaux est inférieur à 21 %, soit à 50 % si le taux est supérieur à 21 %.

Au 1er janvier 2024, la commune disposait de 84 logements sociaux, soit le même volume qu'au 1^{er} janvier 2022 (source : inventaire SRU), la commune n'a donc produit aucun logement social sur cette période. Le taux de LLS au 1^{er} janvier 2024 est de 4,27 %.

Pour répondre aux objectifs triennaux qui lui seront notifiés, le PLUi prévoit la création de 6 secteurs d'OAP sur la commune de Sadirac, tous concernés par des servitudes de mixité sociale, à hauteur de 100 % de la programmation de logements.

	Superficie (en ha)	Densité minimum logements/ha	nombre minimum de logements	% minimum LLS	Nombre minimum LLS
Lorient écoles	0,78	50	27	100%	27
Pichebin	1,02	50	36	100%	36
Tioulet	1,46	50	51	100%	51
Pomadis	0,81	50	28	100%	28
Viaud	1,81	50	63	100%	63
Farjou	0,90	50	32	100%	32
TOTAL	6,78	50	237		237

Extrait du rapport de présentation, page 278

La programmation des OAP sur la commune de Sadirac doit permettre la production d'à minima 237 logements. À noter que l'OAP « Domaine de Lorient » n'apparaît pas dans ce calcul, alors que le secteur d'1,2 hectares prévoit une servitude de mixité sociale à hauteur de 100 % de la nouvelle production.

En complément de la nouvelle programmation envisagée dans les secteurs concernés par des OAP, le projet de PLUi introduit une disposition dans le règlement des zones UA/UAp, UB, UC, UD et 1AU des communes SRU visant à ce que : « toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ».

Si l'application d'un seuil de déclenchement très bas vise à favoriser le développement des opérations de logements sociaux et permet d'équilibrer la part de logements sociaux dans le parc de résidences principales pour atteindre l'objectif de 25 % fixé par la loi SRU, sa mise en œuvre pourrait être rendue complexe compte-tenu de la difficulté des bailleurs à se positionner sur des petites opérations dont l'équilibre financier est plus incertain.

Sur la base des dynamiques de constructions observées entre 2011 et 2020, le projet estime que ces nouvelles dispositions du règlement devrait permettre la production de 50 logements

sociaux supplémentaires sur la commune à l'horizon 2035.

Le projet de PLUi devrait donc permettre la production de 287 logements sociaux sur la commune de Sadirac, soit environ 29 logements par an jusqu'à 2035. Cet objectif permettrait théoriquement de répondre aux objectifs qui seront notifiés à la commune pour les années à venir, mais devra probablement être réadapté afin de parvenir au taux légal de 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales.

Le PLUi ne donne pas d'indication sur les caractéristiques de l'offre sociale à développer, notamment en termes de taille des logements ou de niveau de loyers. Il est rappelé que, conformément à l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, la programmation devra respecter un minimum de 30 % de PLAi et un maximum de 20 % de PLS.

Le projet de PLUi prévoit également, dans les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, que les opérations situées en zone UA/Uap et UB comportant 5 logements et plus devront disposer d'au minimum 40 % de logements sociaux. Dans les zones 1AU, le règlement prévoit la même disposition, « sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

COMMUNES	POTENTIEL DE REALISATION DE LOGEMENTS sociaux
Baron	7 logements sociaux
Blésignac	0
Camiac-et-Saint-Denis	0
Capián	5 logements sociaux
Créon	12 logements sociaux
Cursan	3 logements sociaux
Haux	20 logements sociaux
La Sauve	10 logements sociaux
Le Pout	0
Loupes	26 logements sociaux
Madirac	10 logements sociaux
Sadirac	287 logements sociaux
Saint-Genès-de-Lombaud	8 logements sociaux
Saint-Léon	0
Villenave-de-Rions	0
TOTAL	464 logements sociaux

Extrait du rapport de présentation, page 279

Au total, la programmation des OAP et le règlement du PLUi devraient permettre la production d'environ 464 logements à l'échelle du territoire intercommunal, ce qui doublerait les capacités du parc disponible.

1.3.2 la diversification de l'offre

Le diagnostic (page 106) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur le territoire, en inadéquation avec les besoins d'une partie des habitants du territoire. En effet, 78,6 % des logements comprennent plus de 4 pièces (*INSEE 2022*).

Par ailleurs, l'offre locative est en recul sur le territoire, avec 26,6 % de locataires en 2011, 25,5 % en 2016 et 23,4 % en 2022.

La programmation des OAP aurait pu permettre de fixer des objectifs opérationnels de diversification de l'offre de logements en termes de taille et de typologie. Le développement d'une offre locative sociale permettra de compléter l'offre locative privée.

1.4 la mobilisation du parc privé

Les principes de développement et de renouvellement urbains indiqués dans le rapport de présentation du PLUi (page 245 et suivantes) reprennent la volonté d'intervenir sur le parc existant pour répondre aux besoins identifiés précédemment.

Ainsi, le PLUi fixe un objectif ambitieux de mobilisation de 200 logements vacants d'ici 2035 *« situés sur les centres bourgs pour développer une offre locative à loyers maîtrisés, en mobilisant les aides aux propriétaires bailleurs 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 »*.

A ce jour, le territoire est couvert par une OPAH intercommunale couvrant la période 2023-2028. Celle-ci fixe un objectif de réhabilitation de 30 logements de propriétaires bailleurs sur une période de 5 ans.

L'approbation du PLUi, et ses ambitions en matière de reconquête du bati ancien ou dégradé, devrait conduire à dresser un point d'étape approfondi de l'OPAH pour adapter les outils en place et ajuster ses ambitions. La recherche d'une articulation renforcée avec les outils de lutte contre l'habitat indigne et/ou dégradé mériterait également d'être un vecteur d'intervention.

1.5 les publics spécifiques

1.5.1 les jeunes

La population du territoire est relativement jeune. En effet, 34 % de la population intercommunale a moins de 30 ans.

Il apparaît donc nécessaire de développer la production de logements de petites tailles (12-15m²), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes et, par la même occasion, à ceux des personnes âgées.

Les objectifs de production de logements sociaux traduits dans le PLUi pourront permettre l'accueil des jeunes ménages, à condition que les typologies des programmes soient adaptées.

1.5.2 l'accueil des gens du voyage

Bien que la CC du Créonnais ne soit pas directement concernée par les phénomènes de stationnements illicites des gens du voyage, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée, en lien avec les services de l'État et du Conseil Départemental.

La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donne lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat. L'approbation de ce document est prévue au cours de l'année 2026.

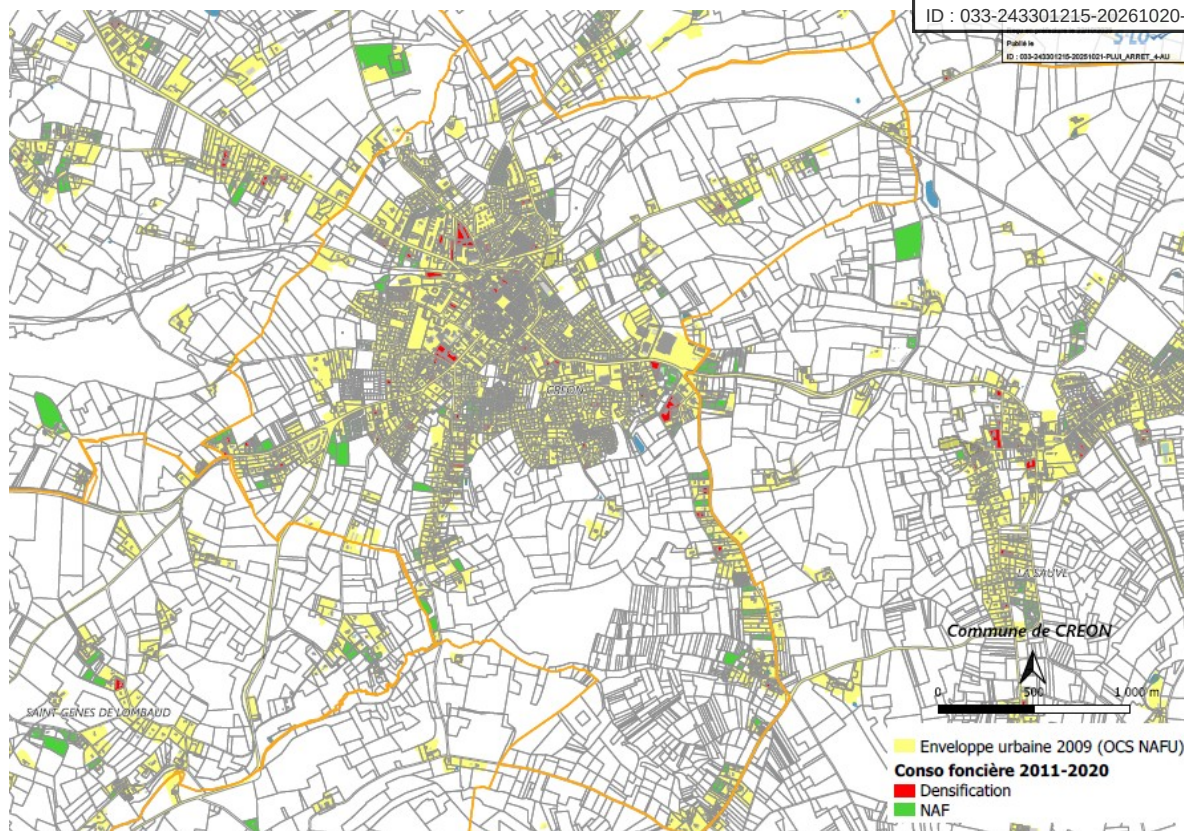
1-6 – la consommation des espaces NAF et la densification des zones urbaines existantes

1.6.1 la consommation des espaces NAF

La loi Climat et Résilience fixe comme période de référence pour calculer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en vue d'atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, la décennie 2011-2021.

Le rapport de présentation (p.133 du RP) affiche une consommation d'espace totale pour les années 2011-2021 de 139 ha. Sur ces 139 ha, 38 ha ont été consommés en densification et 101 ha en espaces agricoles et forestiers (ENAF). Cette consommation de 139 ha est la même que celle qui a été évaluée par le SCoT dans le cadre de sa révision prescrite en 2024.

L'analyse de la consommation d'espace donne lieu à des cartes (par commune) présentes en annexe du rapport de présentation permettant de visualiser les parcelles consommées en fonction de leur type. (cf. ci-dessous l'exemple de Créon)



La méthodologie pour expliquer ces chiffres de consommation ainsi que l'élaboration de ces cartographies est présentée. Elle se base sur l'exploitation des fichiers fonciers (DGFIP) pour la période 2011-2020, sur l'enveloppe urbaine existante définie par l'OCS NAFU 2009 de manière à pouvoir distinguer la consommation foncière correspondant à un potentiel de densification et la consommation foncière correspondant à la consommation des espaces NAF. Enfin un tri par catégorie de construction est opéré (habitation, activités économiques, équipements, etc.).

Pour rappel la Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a fixé comme objectif la réduction par deux, sur les dix prochaines années (jusqu'en 2031), du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF), puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Cette dynamique s'inscrit dans le cadre de la révision du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. En effet, le document supérieur a déterminé la trajectoire de sobriété foncière à suivre par la CDC. C'est ainsi que le PADD se donne pour objectif, une consommation d'espace NAF de 70 ha sur la période 2020-2030.

La consommation projetée par le projet de PLUi va plus loin. En effet, la consommation d'espaces NAF envisagée s'élève à 77 ha dont 41 pour l'habitat et 36 ha pour les activités économiques, les activités touristiques ainsi que les équipements publics.

Il est à noter que les calculs sont effectués sur la base de la consommation d'espace (2011-2020) évaluée par le SCoT (139 ha) et non celle mesurée par le bureau d'étude (101 ha – p. 133

du RP).

Le dossier ne mentionne pas les surfaces d'ENAF consommées entre 2021 et 2025. Cette donnée devrait figurer dans le document afin que la collectivité puisse affiner et actualiser ses objectifs.

Sur le plan de la consommation d'espace, on peut affirmer néanmoins que le projet de PLUi s'inscrit dans le respect de la loi climat et résilience et dans la compatibilité du SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise en révision.

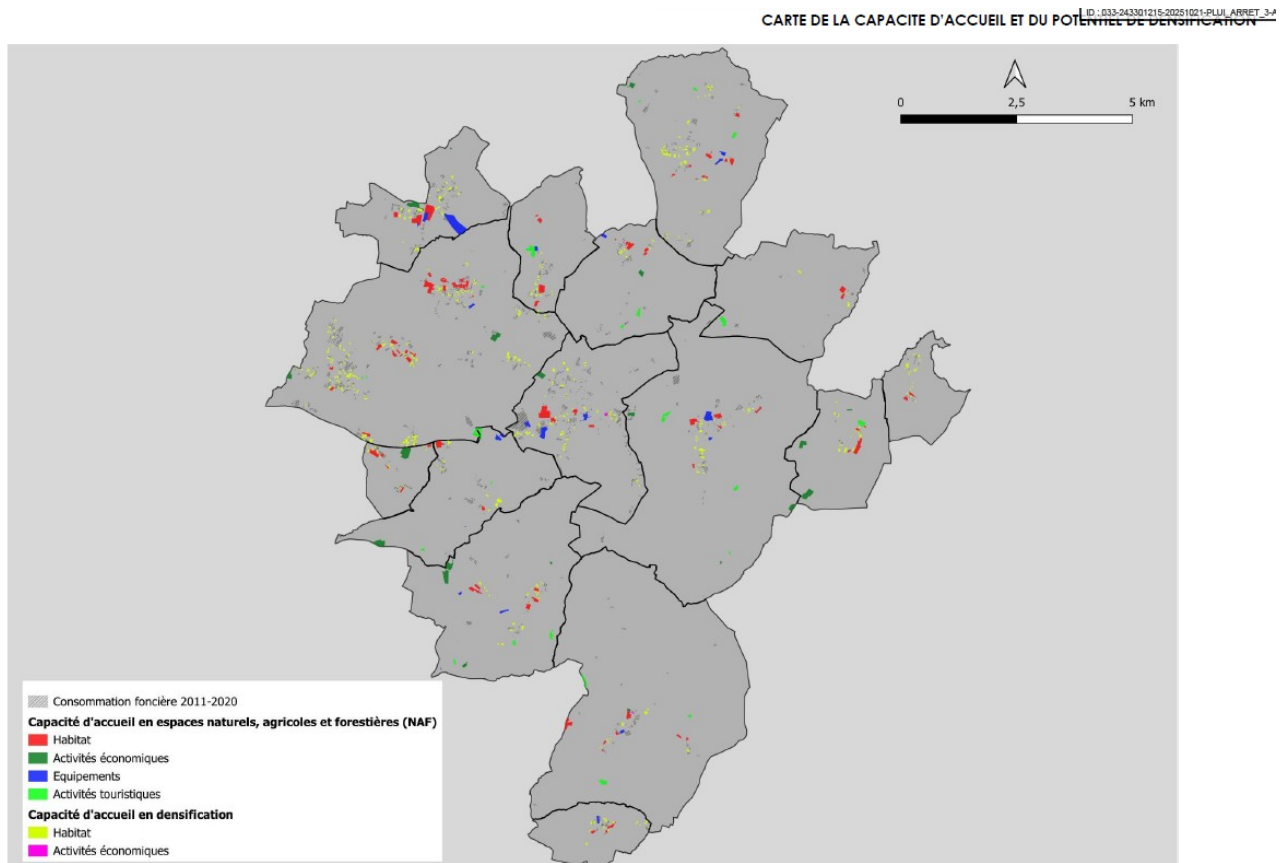
1.6.2 la densification des zones urbaines et l'analyse des capacités foncières

Le bilan des capacités de densification est présent aux pages 135, 136, 137 du RP. Il est élaboré à partir de l'enveloppe urbaine de 2020 (OCS NAFU).

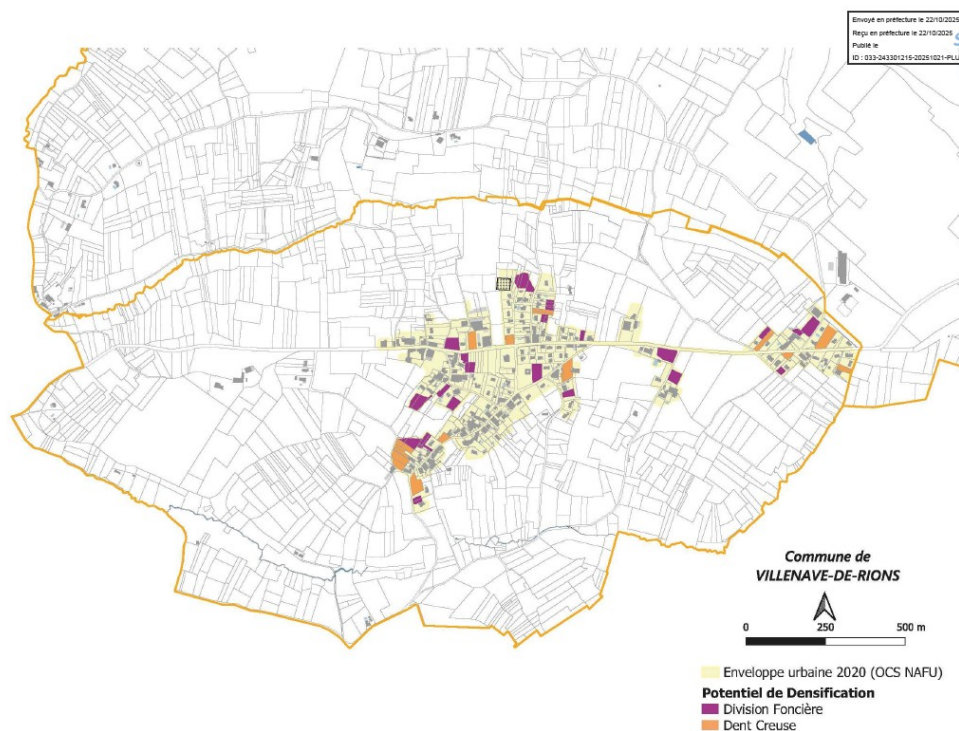
Au sein de ces espaces, plusieurs types de fonciers sont repérés :

- les espaces qui relèvent de la densification ;
- les espaces de « dents creuses » ;

Une cartographie générale est présente en page 277 du RP.



Une autre cartographie par commune est présente dans les annexes du rapport de présentation.



Agence METAPHORE - GEEA - SOLHA - ANEAU

PLU INTERCOMMUNAL - COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CREONNAIS
ANNEXE 3 - RAPPORT DE PRÉSENTATION - OCTOBRE 2025

Le potentiel de densification brut est estimé à 88 ha (p.136 du RP). Parmi ces 88 ha qui constituent un potentiel de densification des enveloppes urbaines constituées, la révision du PLUi a retenu à travers un classement en zones constructibles (zones U) 61 ha d'espaces en densification qui permettront d'accueillir de nouveaux logements.

Concernant les secteurs considérés comme « espaces de densification » (dents creuses et les divisions parcellaires), la superficie brute de 61 ha fait l'objet d'un abattement de 50 % de manière à prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptible de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur, ...);

Ainsi, la capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme « espaces de densification » est donc ramenée à 30 ha.

Il est à noter que ce besoin foncier est déterminé selon une densité moyenne globale de 20 logements à l'hectare qui est en grande amélioration par rapport à la décennie 2021- 2020 (8 logements/ ha)

Sur les 1 325 logements neufs prévus à l'horizon 2035, la collectivité estime qu'environ 15 % des besoins en logements pourront être couverts par la réhabilitation et la résorption de la vacance, grâce à la mobilisation de constructions existantes, ce qui représente environ 200 logements.

L'analyse des capacités foncières est correctement étudiée. La densification des zones urbaines est bien mise en œuvre avec une moyenne lissée de 20 logements/ ha et dans les OAP jusqu'à 50 logements/ ha.

1.6.3 Compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCOT

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine bordelaise a défini des enveloppes urbaines à l'intérieur desquelles l'urbanisation doit se faire de manière prioritaire. En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, les espaces doivent être préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain.

Le projet de zonage du PLUi du Créonnais classe très majoritairement les parcelles U et AU au sein des enveloppes urbaines. Certains secteurs dépassent faiblement les limites des enveloppes urbaines mais sont compatibles avec le SCoT (zone 1AUX à Créon, extension d'une zone 1AUX à Madirac, extension de la zone 1AUX à Sadirac (Bel-Air)).

D'autres secteurs questionnent de part l'extension des zones constructibles en dehors des enveloppes urbaines. Il s'agit notamment des zones 1AUX de Baron et de la zone 1AUX de La Sauve (Chanterot).

Le projet de zonage n'est pas totalement compatible avec la carte des enveloppes urbaines du SCOT notamment sur les secteurs évoqués ci-dessus. Le zonage du PLUi approuvé devra démontrer une pleine compatibilité sur ce point avec le document de rang supérieur.

1-7 la mobilité durable

Sur le territoire de la CDC, la dépendance à la voiture est forte. En effet, le taux de ménages ayant au moins une automobile est supérieur à la moyenne départementale. En outre, ce taux d'équipement est en augmentation.

La voiture est le mode de transport privilégié pour les déplacements pendulaires (87 % des trajets domicile-travail). La métropole bordelaise est le premier bassin d'emploi des habitants du Créonnais entraînant une congestion importante matin et soir sur les routes (RD671, RD 936, RD4 et RD20) menant à l'agglomération bordelaise.

L'offre de transport en commun est assurée par la région Nouvelle-Aquitaine et son réseau de bus inter-urbains. Le dossier ne mentionne pas la ligne 470 « car express » entre Créon et Bordeaux avec un cadencement de 15mn du lundi au vendredi.

Concernant les déplacements doux, la principale infrastructure est la piste cyclable Roger Lapébie qui rejoint Bordeaux à Sauveterre-de-Guyenne mais sa fonctionnalité dans les déplacements quotidiens reste limitée.

Le PADD affirme promouvoir la mobilité durable en évoquant notamment au titre du Pôle territorial coeur entre deux mers le contrat opérationnel de mobilité. En outre le document traduit cette volonté d'améliorer les mobilités douces. En effet, le règlement impose pour toute opération collective la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local vélo. En outre, dans les OAP il est prévu un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager

vers les centres-bourgs. Enfin des emplacements réservés sont créés à destination de ces aménagements.

La thématique de la mobilité est bien prise en compte dans le document.

2- SALUBRITÉ PUBLIQUE

2-1 l'alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

2-1.1 état des lieux

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais, la compétence en adduction d'eau potable est assurée par cinq syndicats ainsi qu'une commune en régie. La quasi-totalité de la ressource disponible provient de l'Éocène. Le secteur Éocène Centre est déficitaire, les prélèvements dépassant le volume maximum prélevable objectif (VMPO) calculé par le SAGE Nappes Profondes.

Le document présente une estimation des besoins supplémentaires en eau potable réalisée pour les communes adhérentes aux syndicats mais situées hors du périmètre du PLUi du Créonnais, en se basant sur une hypothèse de croissance démographique liée à la proximité avec la métropole bordelaise. Les besoins totaux à l'horizon 2035 ont ensuite été calculés pour l'ensemble des communes, PLUi et hors PLUi, syndicat par syndicat, puis comparés aux autorisations préfectorales de prélèvement afin d'identifier les situations de dépassement des ressources disponibles.

Les résultats de l'étude montrent que les économies d'eau potentielles permettant d'accueillir de nouvelles populations sont principalement liées à la réduction des fuites sur les réseaux. L'étude fixe un taux de renouvellement cible de 1,3% pour atteindre les objectifs d'accueil prévus.

2-1.2 mesures mise en place

SIEA Portes de l'Entre-deux-Mers : (100 % de prélèvement en nappe déficitaire EOCENE CENTRE)

D'ici 2035, le syndicat des Portes de l'Entre-Deux-Mers pourrait connaître une croissance démographique d'environ 1282 habitants supplémentaires, entraînant un besoin supplémentaire en eau potable de 56 151 m³. En 2023, le taux d'exploitation de la ressource atteignait 86% des autorisations réglementaires, et les projections le portent à 89% à l'horizon 2035.

Un dépassement a été constaté sur le forage CHICAND pour les années 2021 à 2023, probablement lié à une compensation due au dysfonctionnement d'autres forages. La situation semble régularisée en 2024, mais il restera nécessaire de veiller au bon fonctionnement des forages pour garantir le respect des arrêtés d'autorisation.

Il convient de noter qu'une seule commune concernée par le PLUi est rattachée à ce syndicat

(Madirac). Le rendement du réseau est relativement stable avec une amélioration progressive, passant de 76,8 % en 2021 à 82 % en 2024.

Pour atteindre un taux de renouvellement de 1,3 %, le document indique qu'il serait nécessaire de mobiliser un montant annuel de 189 992 € entre 2026 et 2032.

Le SIAE des Portes de l'Entre-Deux-Mers, devra garantir la disponibilité de ce budget afin d'assurer la disponibilité de la ressource à l'horizon 2026 et la faisabilité de l'urbanisation projetée à l'échelle de son territoire.

SIAEPA de Targon : (100 % de prélèvement en nappe déficitaire EOCENE CENTRE)

À l'horizon 2035, le syndicat de Targon pourrait accueillir environ 1090 habitants supplémentaires, générant un besoin en eau potable estimé à 47 742 m³. En 2023, le taux d'utilisation de la ressource était de 76 %, et les projections le portent à 88 %.

Le rendement du réseau connaît une amélioration notable entre 2022 et 2023, passant de 88,24 % à 93,67 %, ce qui semble refléter une bonne efficacité hydraulique sur la période, probablement liée à la réduction significative des pertes sur le réseau.

Ces résultats sont encourageants, mais sont à surveiller dans le temps. En effet, sur l'année 2024 le rendement diminue légèrement pour atteindre 91,3 %. Le maintien d'un rendement aussi performant promet de représenter un challenge dans le temps. Dans cet objectif, le syndicat propose un investissement annuel stable de 460 594 €, prévu jusqu'en 2032. De plus, un montant de 100 000 € sera alloué en 2026 à la réalisation d'un schéma directeur.

Commune de Haux :

La commune de Haux assure la compétence d'adduction de l'eau en régie. Le rendement du réseau de distribution est de 79 % en 2024.

La commune ne fait pas officiellement partie du syndicat de Langoiran, mais celle-ci ne dispose pas de production propre et s'approvisionne exclusivement auprès du syndicat.

SIAEPA de Langoiran : (2 forages en nappe déficitaire EOCENE CENTRE)

Le syndicat de Langoiran pourrait avoir à assumer l'accueil de 1 353 habitants supplémentaires, correspondant à un besoin additionnel estimé à un peu plus de 59 261 m³ d'eau potable.

Le PLUi indique que le taux d'utilisation de la ressource a atteint en 2024 99,9 %, avec un large dépassement des autorisations de prélèvement sur le forage communal Lassère (27 000 m³).

Le document indique que depuis 2021, le rendement du réseau du SIAEPA de Langoiran montre une évolution globalement positive. Suite à l'enregistrement d'une valeur basse à 58,2 % en 2021, une amélioration continue est observée sur les deux années suivantes, atteignant 61,3 % en 2022 puis 66,1 % en 2023. L'étude conclut que cette progression permet de réduire l'écart avec le seuil réglementaire autorisé, (qui n'est pas encore atteint) et que la tendance actuelle indique une remobilisation technique sur le réseau.

Cette conclusion est à revoir, car en 2024, le rendement du réseau de distribution rechute à

60,2 %.

Le document précise qu'entre 2021 et 2023, l'indice linéaire de pertes présente une évolution globalement favorable passant de 7,26 m³/km/jour en 2021, pour atteindre 5,14 en 2023. Il indique que cette amélioration récente est notable et laisse supposer une action corrective sur les pertes.

Les relevés de l'année 2024 montrent une hausse de ce taux à 6,5 m³/km/jour, ce qui ne présage pas d'amélioration immédiate de la situation et confirme le caractère aléatoire des projections d'économie d'eau liées à la réfection des réseaux sur le long terme.

Le document établit qu'aucun investissement n'est inscrit à ce jour pour le renouvellement du réseau d'eau potable du SIAEPA de Langoiran entre 2026 et 2032. L'étude estime que pour atteindre un objectif de 1,3 % de taux de renouvellement sur la base de 2023, un montant de 216 712 € par an serait nécessaire.

L'absence d'engagement du syndicat sur le financement du réseau et le très faible taux de renouvellement (0,31 %) limitent de manière significative les possibilités d'urbanisation sur le territoire du SIAEPA à l'horizon 2035.

Il conviendra sur le territoire concerné par ce syndicat de veiller à conditionner l'urbanisation projetée à la disponibilité de la ressource résultant des actions menés sur le réseau de distribution.

SIAEPA de Bonnetan : (5 forages en nappe déficitaire EOCENE CENTRE)

Le syndicat de Bonnetan devra faire face à une forte croissance démographique d'ici 2035, avec environ 4 246 habitants supplémentaires. Soit un besoin additionnel d'environ 186 000 m³ d'eau potable. La ressource est déjà fortement mobilisée : en 2023, 95 % de l'autorisation de prélèvement était utilisée. Sans action corrective, ce taux pourrait atteindre 103 % à l'horizon 2035.

Le document indique qu'entre 2022 et 2023, les rendements du réseau présentent une progression mesurable. Le rendement global passe alors de 68,81 % à 70,52 %. La dynamique en cours montre que le réseau se rapproche progressivement des seuils de référence, sous réserve du maintien de ce rythme dans les années à venir.

Entre 2021 et 2023, le taux de renouvellement du réseau est resté stable autour de 1 %, reflétant une intervention régulière sur les infrastructures. Bien que modéré, ce rythme demeure cohérent avec les actions menées pour limiter les pertes. À plus long terme, un renforcement progressif de ces investissements pourrait être nécessaire pour accompagner l'évolution des besoins du territoire.

En 2024 le rendement du réseau affiche une baisse significative et affiche 65,8 %, ce qui peut révéler un besoin supplémentaire d'intervention sur les réseaux pour seulement stabiliser le rendement.

Le SIAEPA de Bonnetan prévoit d'investir 1,5 million d'euros par an entre 2026 et 2032 pour le renouvellement de son réseau d'eau potable, sur la base du taux de renouvellement atteint en 2023. Pour atteindre un objectif plus ambitieux de 1,3 %, un effort supplémentaire de 208 166 € par an serait nécessaire, permettant d'accélérer la modernisation du réseau et de réduire les pertes.

Les taux annuels de rendement du réseau devront faire l'objet d'une vigilance particulière, car une baisse significative est observée en 2024. Le syndicat devra maintenir le budget prévu afin de sécuriser la ressource à l'horizon 2035, et celui-ci devra être réajusté si les performances du réseau ne s'améliorent pas suffisamment. Par ailleurs, l'urbanisation projetée sur le territoire devra être conditionnée à la disponibilité réelle de la ressource, dépendante des actions engagées sur le réseau de distribution.

Le SIAEPA de la région d'Arveyres : (100 % de prélèvement en nappe déficitaire EOCENE CENTRE)

Le document indique que le syndicat d'Arveyres présente une situation technique « contrastée ». À l'horizon 2035, la croissance démographique estimée à 2 590 habitants supplémentaires générerait un besoin additionnel de 113 442 m³ d'eau. Toutefois, la ressource est déjà en dépassement : en 2023, les prélèvements ont atteint 2,17 millions de m³ pour une autorisation de 2,06 millions, soit un taux d'utilisation de 105 %, qui pourrait s'élever à 111 % en 2035.

Le rendement du réseau, fluctuant entre 71 % et 74 % sur la période 2021-2023, demeure globalement stable et supérieur aux seuils réglementaires. Cependant, le taux de renouvellement du réseau d'Arveyres, stable autour de 0,55 % entre 2021 et 2023, demeure inférieur au niveau recommandé pour un entretien optimal du réseau.

Entre 2026 et 2032, le SIAEPA d'Arveyres prévoit des investissements variables pour le renouvellement du réseau d'eau potable, avec un effort particulièrement important entre 2028 et 2030. Les montants, fondés sur le taux de renouvellement de 2023, se stabilisent ensuite à un niveau plus modéré (1,5 à 3 millions d'euros). Pour atteindre un objectif de renouvellement de 1,3 %, un financement complémentaire annuel de 697 604 € serait nécessaire.

La situation du syndicat est préoccupante. L'ensemble des prélèvements d'eau potable est réalisé dans la nappe de l'Éocène Centre, identifiée comme déficitaire. Des dépassements significatifs des seuils d'autorisation réglementaires sont constatés depuis 2019, notamment sur les forages Les Boins (SISEAUX 033001364) et L'Oustalot (SISEAUX 033003434).

Le syndicat devra, en priorité, engager un niveau d'investissement suffisant pour régulariser sa situation. L'urbanisation projetée devra être strictement conditionnée à la disponibilité effective de la ressource, elle-même dépendante des actions menées sur le réseau de distribution. À ce stade, compte tenu de la non-conformité actuelle et de la forte pression exercée sur la ressource, la disponibilité de l'eau à l'horizon 2035 ne peut être garantie.

Malgré les mesures prises, les éléments exposés dans le document ne permettent pas de garantir la soutenabilité du projet d'urbanisation porté par le PLUi au regard des futurs besoins en eau potable. La situation actuelle sur plusieurs secteurs est critique et les extensions prévues vont inévitablement accentuer la pression sur l'unité de gestion déficitaire de l'« Éocène centre ».

Chaque syndicat doit s'engager dans des actions et un investissement suffisant pour assurer la rénovation des réseaux de distribution.

Les effets de ces actions ne pouvant être évalués qu'à moyen ou long terme, il convient que le document classe en 2AU les secteurs destinés à l'urbanisation situés sur les territoires ne

pouvant garantir immédiatement la disponibilité de la ressource en eau.

L'urbanisation projetée devra être strictement conditionnée à la disponibilité effective de la ressource en eau. Il conviendra de tenir compte du résultat des actions engagées sur le réseau de distribution. En l'état actuel, compte tenu des situations de non-conformité existantes et de la pression significative exercée sur la ressource, la disponibilité de l'eau à l'horizon 2035 ne peut être considérée comme garantie.

2-2 l'assainissement collectif

Le territoire concerné par le PLUi est actuellement couvert par 11 installations de traitement des eaux usées, en majorité de moins de 2 000 EH ; L'équipement majeur se situe sur la commune de Cambes avec la STEP de Cambes qui présente une capacité de traitement de 7 000 EH.

L'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi met en évidence que plusieurs stations d'épuration reçoivent une charge hydraulique supérieure à la charge organique, traduisant la présence d'eaux parasites dans les réseaux. L'ensemble des systèmes d'assainissement dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux usées et d'un programme de réhabilitation des réseaux.

L'étude conclut que, à l'exception de la station d'épuration de La Sauve, les systèmes d'assainissement sont en capacité de traiter la charge organique liée à l'évolution démographique projetée.

L'étude présentée aux pages 51 à 66 du rapport de présentation révèle que trois stations d'épuration ont atteint leur capacité maximale de traitement en 2023 : la STEU de La Sauve, la STEU de Créon et la STEU de Loupes.

Plusieurs mesures ont été mises en œuvre sur le territoire afin d'améliorer la performance et la capacité des stations d'épuration :

STEU de La Sauve : La station d'épuration est non conforme sur le plan des performances et deviendra également non conforme en matière d'équipements en 2025, en raison de trois années consécutives de non-conformité sur un même paramètre. Le fonctionnement de la station est dégradé et plusieurs pannes, constatées en 2025 par l'exploitant, ont affecté la qualité du traitement des effluents. Des travaux d'extension ont été prescrits par arrêté préfectoral. Toutefois, le syndicat a indiqué en septembre 2025 que le coût de la réhabilitation dépasse largement l'estimation initiale établie par le bureau d'études. **En conséquence, de nouvelles procédures réglementaires seront engagées prochainement afin de garantir la mise en conformité du système d'assainissement de La Sauve.**

STEU de Loupes : Des travaux d'extension de la STEU ont été engagés et sont maintenant achevés. La STEU est conforme en 2024.

La faisabilité de l'urbanisation projetée sur le territoire du PLUi est contrainte par les capacités des systèmes d'assainissement. Même si la majorité des stations est en mesure de traiter la charge organique future, plusieurs installations ont atteint, voire dépassé, leurs capacités

maximales dès 2023. La situation est particulièrement critique pour la station d'épuration de La Sauve, actuellement non conforme et soumise à des procédures réglementaires, ce qui ne permet pas de garantir l'accueil de nouvelles pollutions sur ce territoire à court terme.

Dans ce contexte, à La Sauve toute urbanisation nouvelle devra être strictement conditionnée à la mise en conformité effective et à l'augmentation de la capacité de la station concernée.

2-3 l'assainissement non collectif (ANC)

Sur le territoire de Communauté de Commune du Créonnais, la compétence d'assainissement non collectif est assurée par 5 syndicats.

Sur l'ensemble de ces syndicats, on constate un taux de conformité moyen de 78,7%. Cela montre les limites de l'assainissement non collectif par rapport au risque sanitaire et environnemental.

Afin de limiter le recours à l'assainissement non collectif, potentiellement moins performant que le traitement des eaux usées en station d'épuration, le développement urbain (zones U et zones AU) est prioritairement orienté vers les secteurs desservis par l'assainissement collectif, tels que définis dans les schémas directeurs d'assainissement. Toutefois, certaines zones AU du PLUi ne disposent pas de desserte en assainissement collectif, en l'absence des infrastructures correspondantes, notamment :

Commune non desservie par l'AC	Zones AU non desservie par l'AC et Nombre de logements projeté dans la zone AU (sur la base des OAP)	Zone AU avec desserte programmée par un Assainissement Autonome regroupé type « microstation » et Nombre de logements projeté dans la zone AU (sur la base des OAP)
Saint-Genes de Lombaud	Zone UC Pinasson (au bourg) - 14 logts	Zone 1AUc Bière (RD14) - 23 logts
Camiac et St Denis	Zone 1AUc du bourg - 15 logts	
Saint-Léon	Zone 1AUc Bourg - 41 logts	
Villeneuve de	Zone 1AU grand chemin - 9 logts	

Rions	Zone 1AUc du bourg – 5 logts	
Capian		Zone 1AUc de Maret – 27 logts
Le Pout	Zone 1AUc de Marches – 14 logts	
TOTAL logts	93 logements	50 logements

Seules six communes prévoient des zones AU non raccordées à l'AC, dont deux avec un assainissement semi-collectif, limitant ainsi le recours à l'assainissement non collectif et les

impacts sur les milieux récepteurs. Par ailleurs, le règlement du PLUi impose des mesures de gestion environnementale des eaux usées et pluviales, incluant le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif en zones U et AU et la mise en place de dispositifs de régulation et de protection contre les pollutions en zones d'activités.

Compte tenu de l'urbanisation projetée en assainissement non collectif, il conviendra de garantir le fonctionnement optimal de ces systèmes afin d'éviter tout impact sur l'environnement. À cet effet, des contrôles rigoureux devront être systématiquement menés, et les installations actuellement non conformes devront faire l'objet d'une régularisation dans les meilleurs délais.

3 – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE

3-1 évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC

- **zones humides :**

Le rapport de présentation rappelle la compatibilité du document avec l'orientation A3. Du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise : « *Placer l'eau et les milieux aquatiques au cœur de l'aménagement du territoire.*

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- *interdire l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues ;*
- *préserver les berges, ripisylves, zones humides et sols perméables ;*
- *intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature. »*

Dans le cadre du PLUi, les sites ouverts à l'urbanisation ont fait l'objet d'inventaire zone humides :

Dans certains cas, les inventaires ont été menés à des périodes peu propices à la détection de zone humide.

Exemples :

- Camiac et Saint-Denis – « secteur du Bourg » → juin 2025 ;
- Cursan – Secteur « Moreau » → juin 2025 ;
- Haux – secteur « Chanteloup » → juin 2025

Sur d'autres secteurs, le PLUi indique que, certains sites étant privés et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ceux-ci n'ont pas pu être prospectés :

- Créon – secteur Lafon : le site n'a pas été investigué, pourtant des inventaires avaient été menés en 2021 ;
- Le Pout – Secteur « Richard » ;
- Le Pout – secteur « Jeantet » ;
- Saint-Léon – secteur « Château d'eau » ;
- Baron – « projet Zone commerciale RD 936 » ;
- Créon – secteur « route de Sadirac » ;

- Sadirac – secteur « Extension ZA Bel-Air » partie nord
- Saint-Léon – « secteur Chanterot ».

L'inventaire réalisé ne peut être considéré comme exhaustif et la présence de zones humides non identifiées ne peut être exclue. Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne peut être garantie sans risque d'impact sur les milieux. Il conviendrait donc que ces secteurs fassent l'objet de relevés complémentaires afin d'identifier précisément les zones humides.

Pour rappel : la réalisation d'inventaires dans le cadre de l'élaboration du PLUI-HD ne dispense pas les porteurs de projet, en phase de conception de leur projet, de faire réaliser des études complémentaires afin de s'assurer de l'absence de zones humides.

- **inventaires faunistiques et floristiques**

Certains secteurs ayant fait l'objet d'investigations environnementales présentent des enjeux de biodiversité importants.

Exemples :

- Sadirac – secteur « Extension ZA Bel-Air » : Damier de la Succise, Cisticole des joncs, Capricorne du chêne, etc. et destruction d'un habitat forestier (feuillus) sans réalisation d'inventaire (zone classée au PLUi à enjeu Fort) ;

- Saint-Léon – secteur Chanterot : Zone non investiguée :

Le boisement est un habitat favorable : aux dendro-habitats (trous de pics, écorces décollées, fentes, branches creuses, etc.) potentiellement utilisables par des chiroptères en repos / à la présence du Pic épeichette (protégé et vulnérable) / à la reproduction d'oiseaux forestiers et de lisières / à la présence de nombreux reptiles intégralement protégés / à la présence du Grand capricorne du chêne (protégé) et du Lucane cerf-volant (menacé), etc.

Dans les secteurs non investigués, il n'est pas possible, en l'état, de conclure à l'absence d'impact sur les espèces protégées et les espaces naturels, ni de garantir que la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) ait été complètement appliquée.

- **Incidences Natura 2000 :**

La Communauté de Communes du Créonnais comprend deux sites Natura 2000 issus de la directive Habitats :

- le réseau hydrographique du Gestas, sur les communes de Cursan, La Sauve et Le Pout ;
- le réseau hydrographique de la Pimpine, sur les communes de Loupes et Sadirac.

La cartographie montre que les périmètres Natura 2000, extension comprise, sont majoritairement intégrés dans la zone N du PLUi révisé et bénéficient d'une protection pour motifs écologiques. Seules quelques exceptions apparaissent sur le périmètre étendu,

correspondant à des occupations du sol préexistantes au projet de révision.

Afin de garantir la bonne prise en compte des enjeux liés aux habitats naturels des périmètres Natura 2000, toutes les occupations du sol préexistantes au PLUi sont intégrées dans la trame « Protection pour motif écologique », telle que définie dans le règlement d'urbanisme.

Les enjeux liés au site Natura 2000 sont correctement pris en compte. Le PLUi a anticipé l'extension du site Natura 2000 du réseau hydrographique de la Pimpine, et place la grande majorité des deux sites en zonage N et dans son intégralité sous une trame « protection pour motif écologique ».

3-2 le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité :

Il convient de rappeler que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et a été révisé par la loi Climat et résilience et le décret du 27 juin 2022 (codifié à l'article D.411-21-1 du CE).

Elle s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

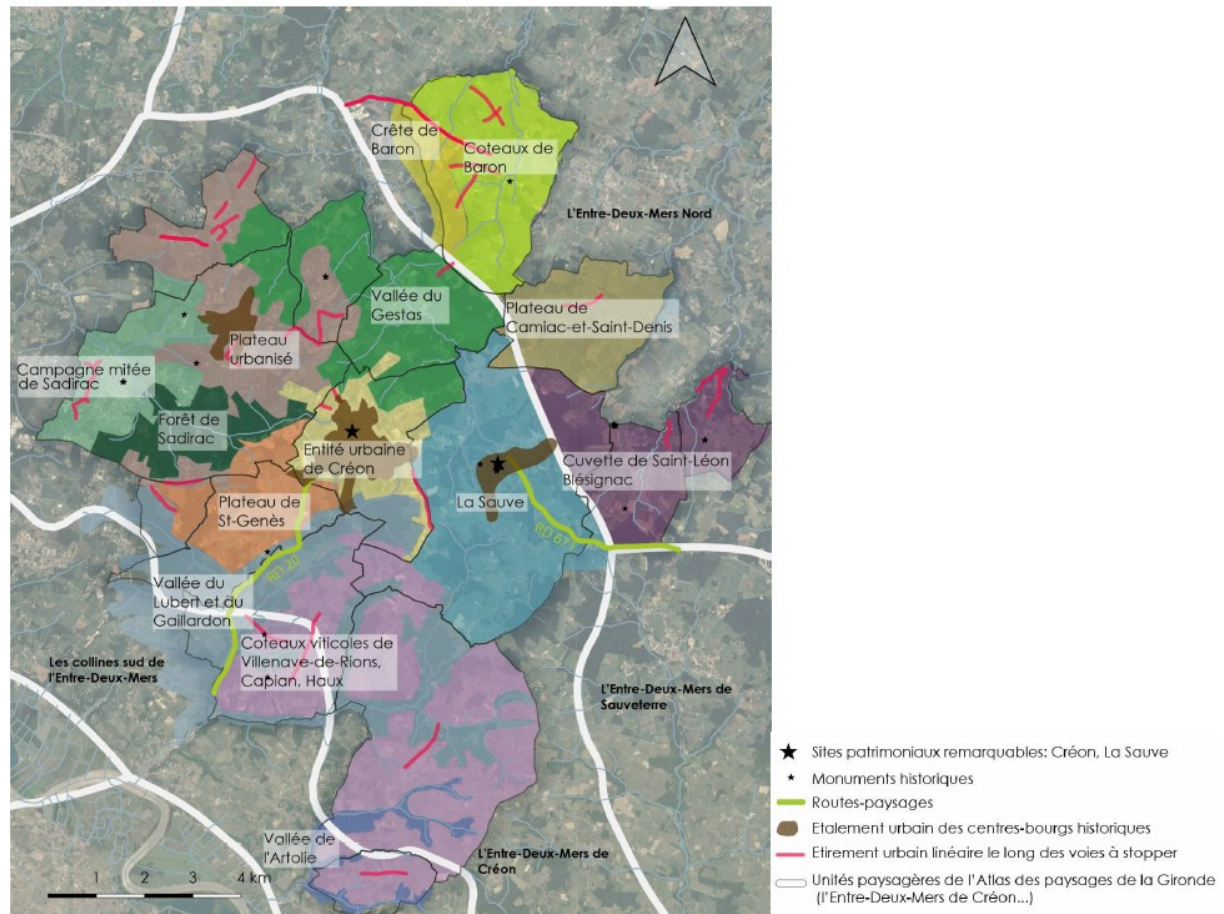
Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

3-3 prise en compte des paysages

Le projet prend en compte l'Atlas des Paysages de Gironde en tenant compte des caractéristiques et enjeux relevés dans les différentes entités paysagères présentes sur le territoire.

En complément, le projet propose une analyse paysagère à l'échelle intercommunale pour affiner les entités paysagères de l'Atlas. Ainsi, treize unités de paysage sont présentées sur le Créonnais. Ces différentes typologies sont définies par des spécificités et enjeux propres.

CARTE DE SYNTHESE PAYSAGE



Carte de synthèse paysage (RP p.233)

L'analyse présente ensuite plusieurs points d'attention à prendre en compte à l'échelle du territoire (RP p.230), notamment : les extensions urbaines le long des voies, les transitions entre espaces viticoles et urbanisation, la préservation des espaces agricoles, les coupures d'urbanisation et les zones d'activités.

Malgré le travail intéressant proposé par l'analyse paysagère détaillée du projet, le tableau des enjeux (RP p.232) ne reprend que les enjeux présentés dans l'Atlas des Paysages, qui malgré leurs justesses, restent moins fins que l'analyse spécifique. Les entrées de ville, les coupures d'urbanisation, les indications sur les zones d'activités ne sont pas identifiées et spécifiées dans le tableau.

La carte de synthèse illustre notamment les secteurs d'urbanisation linéaire sur le territoire. Les entrées de ville n'y sont pas identifiées et localisées. Sont également absentes de la carte de synthèse, les vues et panoramas évoqués dans différentes unités de paysage (crête de Baron, coteaux de Haux, cuvette de Saint-Léon...).

Un complément pourrait assurer une meilleure prise en compte de ces enjeux, par exemple via un zoom plus spécifique sur les entrées de ville.

4- LES RISQUES

La communauté de communes du Créonnais est concernée par plusieurs types de risques.

4-1 le risque ruissellement – inondation

Bien que la CDC ne soit pas concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI), la CDC est traversée par un nombre important de cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey.).

Vis-à-vis de ce phénomène, plusieurs démarches d'approfondissement de sa connaissance ont été engagées :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017) ;
- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021 ;
- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 ;
- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Le PLU prend en compte le risque dans son zonage (reclassement de zones constructibles déjà bâties en zone naturelles, mise en place d'un aplat indiquant la présence du risque connu par les études précédentes). Dans le règlement écrit, dans les secteurs soumis au risque inondation les constructions nouvelles et extensions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites, de même que les caves et sous-sols.

En ce qui concerne le ruissellement, le dossier indique que 10 communes ont engagé l'élaboration d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP). Pour les communes non couvertes par le SDEP, le règlement prévoit des mesures de stockage et régulations des eaux de pluie.

Le PLUi traite correctement le risque inondation – ruissellement.

4-2 le risque remontées de nappes

La présentation de ce risque est évoquée à la page 192 du rapport de présentation. Ces nappes sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lors de phénomènes pluvieux forts, le niveau de la nappe peut parfois atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Il est à noter que la carte figurant page 192 du RP est obsolète. Celle-ci est à remplacer par la cartographie présente sur le site internet georisques.gouv.fr.

La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM. Les zones correspondant à des sensibilités élevées se localisent dans les vallons où la nappe peut être sub-affleurante. Le plan de zonage classe ces secteurs non bâtis en zone agricole ou naturelle. Pour ce qui est des secteurs qui sont déjà bâtis, ils correspondent aux espaces soumis au risque inondation pour lesquels le règlement interdit notamment les caves et les sous-sols.

Le risque « remontées de nappes » est bien traité dans le dossier, cependant la carte d'information du risque doit être mise à jour.

4-3 risque retrait-gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissurations). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées.

C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site www.georisques.gouv.fr identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce risque est évoqué à la page 194 du rapport de présentation. Il décrit le territoire du Créonnais comme étant concerné par un aléa globalement fort.

Bien que la prise en compte effective du risque relève du Code de la construction et de l'habitation, une information du public rappelle les grands principes à respecter dans ce domaine dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement.

Le risque retrait – gonflement des argiles est bien traité dans le projet de PLU.

4-4 le risque mouvements de terrains (hors argiles)

L'évolution des cavités souterraines naturelles (karst, gouffres, grottes...) et artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner la ruine du sol au droit de la cavité et provoquer en surface une dépression ou un véritable effondrement. Au regard des conséquences sur la sécurité publique, il convient de bien prendre en compte ce risque

lorsqu'il existe sur un territoire.

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lomnaud.

Dans le rapport de présentation partie « 11.4.1.2 Les mouvements de terrain par effondrement de carrières », il n'est pas indiqué que la commune de Camiac-et-St Denis est concernée par le risque de mouvement de terrain, il faudra compléter ce document.

Deux Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) ont été prescrits sur la CDC du Créonnais, dont un seul est à ce jour approuvé :

- Sur la commune de Baron, approuvé le 10 août 2020, **le dossier doit mentionner que ce PPR a été modifié le 02 juillet 2024.**
- Sur la commune de Haux prescrit le 13 juin 2016, en cours d'élaboration. A ce sujet, un PAC a été transmis en juillet 2025 afin que les communes prennent en compte le risque sur leur territoire et fassent usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme si nécessaire. **Ce PAC n'étant pas cité dans le PLUI, il faut l'intégrer au document.**

Les secteurs soumis au risque carrière font l'objet d'un apla matérialisant l'aléa dans le plan de zonage. Le document renvoi dans le règlement d'urbanisme à des dispositions particulières notamment de limitation de la constructibilité aux seuls deux cas ci-dessous, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, à savoir (extrait du règlement) :

⇒ Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRMT) :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

Le risque mouvement de terrain est bien pris en compte dans le document.

4-5 le risque feux de forêt

Les communes de la CDC ne sont pas classées comme communes à dominante forestière au titre du règlement Interdépartemental de Protection de la Forêt contre les Incendies.

Toutefois, la prise en compte du risque feux de forêt pourrait être renforcée afin d'en assurer une traduction plus opérationnelle, dans l'ensemble des pièces du PLU.

L'évaluation du risque pourrait être complétée par une analyse spécifique du risque feux de forêt, permettant d'apprécier les incidences potentielles des choix d'urbanisation sur la vulnérabilité des secteurs concernés et de préciser les mesures d'évitement et de réduction intégrées au document.

Le règlement et/ou les OAP pourrait intégrer des prescriptions adaptées dans les secteurs

situés au contact des lisières forestières, portant notamment sur les conditions d'implantation des constructions, l'aménagement des abords, l'organisation viaire et l'accessibilité des secours.

Par ailleurs, l'État souligne que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU devra être conditionnée à la réalisation préalable et à la conformité des équipements de défense extérieure contre l'incendie, afin d'assurer la défendabilité effective des secteurs concernés.

Enfin et pour rappel, les obligations légales de débroussaillage (OLD) imposent aux propriétaires de réduire la végétation autour des constructions et des voies afin de limiter la propagation des incendies et de faciliter l'intervention des secours. Elles s'appliquent principalement dans les zones exposées au risque feux de forêt, sur des périmètres et selon des modalités fixées par le Code forestier et les arrêtés préfectoraux. Le respect des OLD contribue directement à la protection des personnes, des biens et des massifs forestiers.

4-6 le risque technologique

Le dossier ne fait pas mention du porter à connaissance risque technologique (PAC Techno) concernant la société « Douence » St Genès-de-Lombaud.

Ce document annexé au présent avis doit être intégré dans les annexes du PLUi.

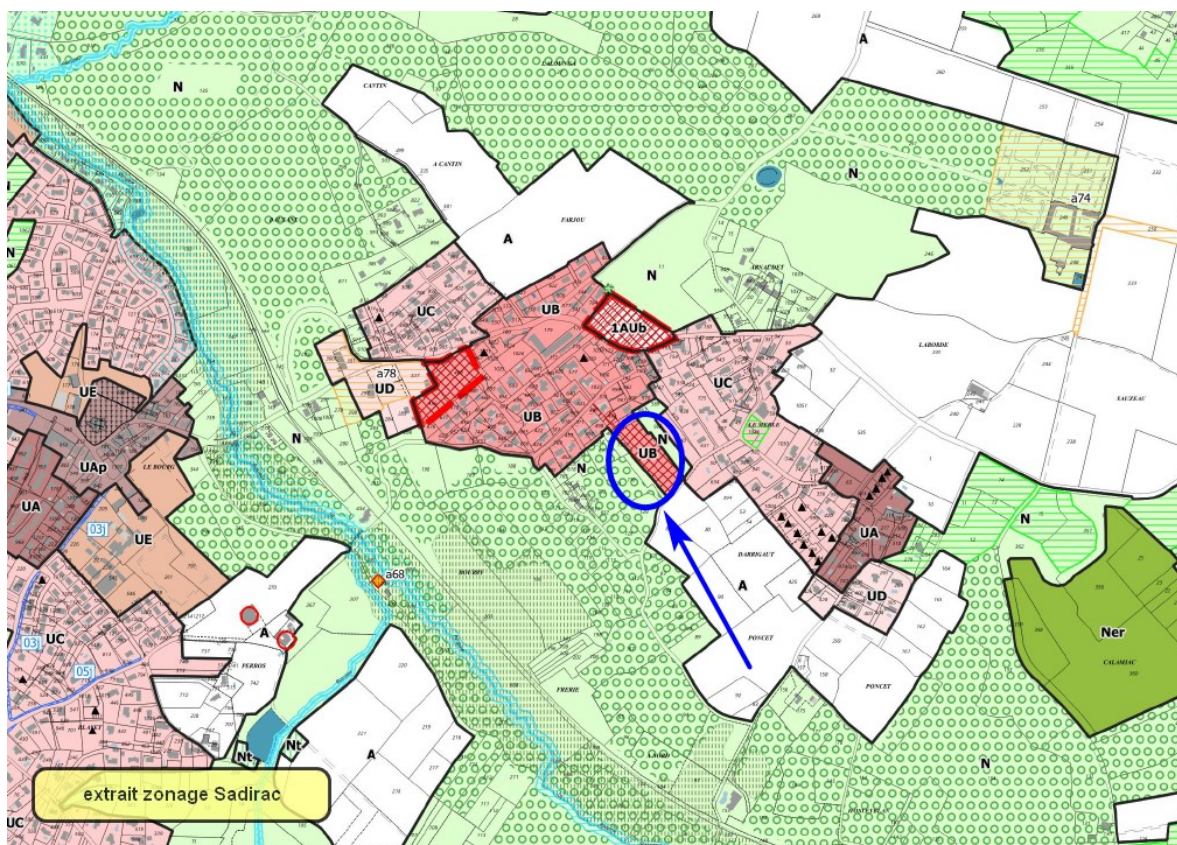
5 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

5-1 le rapport de présentation

La structuration du rapport de présentation répond aux critères du Code de l'Urbanisme pour un document faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Il est à noter la qualité du diagnostic bien explicité et avec des données récentes. Ceci facilite grandement la lecture du document ainsi que l'explication des choix retenus par la collectivité.

5-2 le zonage

-L'extension de la zone UB « le Merle » à Sadirac.



Nous estimons la surface de l'extension de la zone UB dans ce secteur à environ 0,8 ha. Celle-ci est destinée à la production de logements sociaux grâce à la mise en place d'une servitude de mixité sociale de 100 %. Le nombre total de logements constructibles n'est également pas indiqué.

L'extension de ce secteur n'est pas évoquée et explicitée dans le rapport de présentation. En outre, aucune évaluation environnementale n'a été effectuée sur les parcelles concernées.

Enfin la commune de Sadirac est concernée par la zone agricole protégée (ZAP) établie le 08/02/2006. C'est une servitude d'utilité publique dont le but est de protéger strictement les espaces agricoles. Toute extension d'une zone urbaine sur ces parcelles n'est pas permise sans modification préalable de l'arrêté préfectoral de la ZAP.

En l'état, cette extension de la zone UB est impossible, les terrains doivent être maintenus en zone agricole.

- les emplacements réservés

Plusieurs ER sont situés en espaces protégés (ER n°14c, 3c, 15c, 01e, 01f). Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible de ces projets est vivement recommandée. Une réalisation qualitative est attendue, tenant compte du contexte

patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux (cf. annexe du présent avis).

5-3 le règlement

- observations générales

En zone 1AU et dans les STECAL, il convient d'ajuster la hauteur des constructions au contexte dans lequel les projets s'implantent.

De la même manière, la hauteur des constructions agricoles nécessite d'être réglementée afin de veiller à la préservation paysagère des zones agricoles et naturelles.

- lié à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Le PLUi définit de manière précise sa volonté de poursuivre ses efforts en matière de performance énergétique de l'habitat. En effet, le règlement permet aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions/réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique en zones U et 1AU de déroger aux prescriptions architecturales (façade, enduit, couverture).

- lié aux ouvrages exploités par RTE

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC, A, N, Ng du territoire.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Sur le plan des dispositions particulières, Il convient de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

Il convient de préciser également que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques » et de préciser que : de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport

aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE ».

- les changements de destinations

Les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme sont recensés dans le document Annexe 6 dans un tableau comprenant la commune, le lieu-dit, la (ou les) parcelle(s) concernée(s) et une vue aérienne du secteur. Ces bâtiments sont au nombre de 73 pour l'ensemble des communes.

Comme illustré ci-dessous, il est nécessaire de mieux renseigner le bâtiment concerné en l'identifiant sur la vue aérienne. D'autres indications seraient nécessaires telle qu'une vue de face du bâtiment, l'occupation actuelle et celle envisagée par le changement de destination. (habitat, activité, mixte, gîte,.....?)

15. VILLENAVE DE RIONS

Villénave de Rions	Roques Nord	A324 A326	
--------------------	-------------	--------------	---

5.4 les OAP

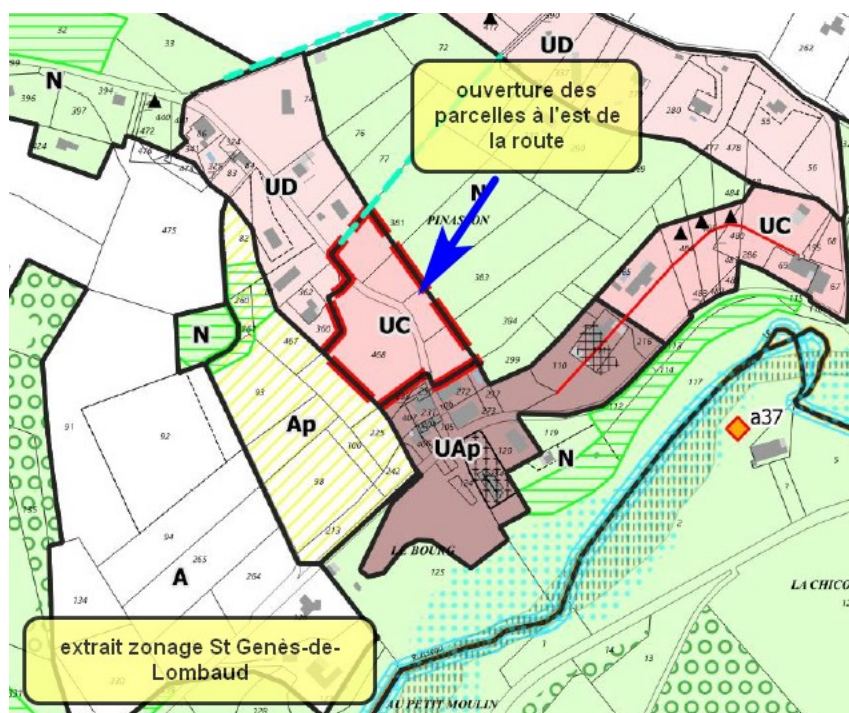
Le projet de PLU instaure 32 OAP « habitat » et 8 OAP « activité ». **Certaines de celles-ci (en plus de celles concernées par la problématique de la ressource en eau et des dysfonctionnements de la station d'épuration de la Sauve appellent les observations suivantes.**

St Genès- de-Lomnaud– OAP secteur du bourg- zone UB :

Ce secteur est situé aux abords de l'église Saint-Genès, édifice protégé au titre des monuments historiques.

Le projet reprend dans sa partie Ouest l'emprise de l'OAP du PLUi actuellement opposable et vient y adjoindre les terrains situés de l'autre côté de la route, à l'Est.

Or, ces terrains agricoles situés à l'est offrent un panorama emblématique vers le paysage préservé depuis la route de l'église. Il convient donc d'éviter tout mitage de ce paysage bocager et naturel et d'en conserver les caractéristiques.



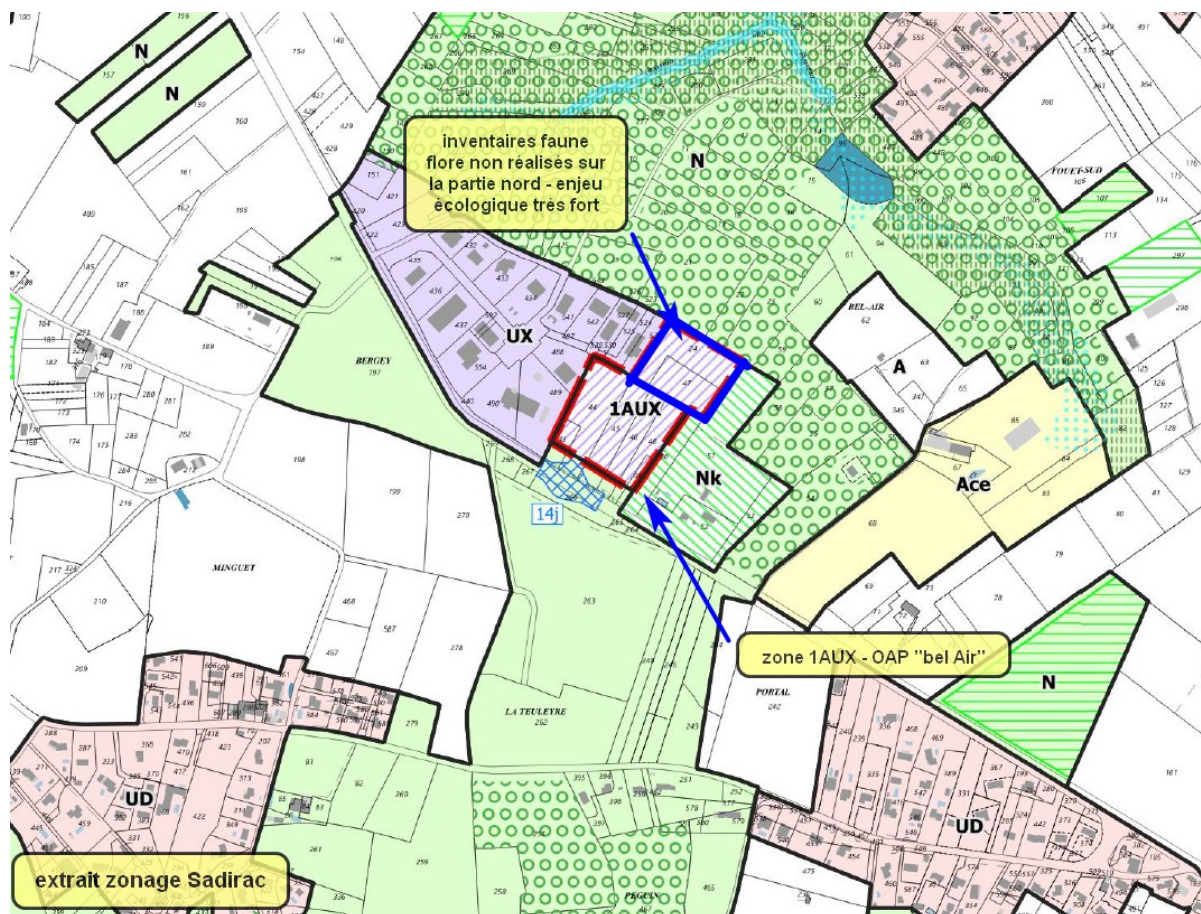
Vue depuis la route de l'église, vers l'Est/Sud-Est

L'ouverture à l'urbanisation des terrains à l'Est de la route de l'église appelle donc un avis défavorable.

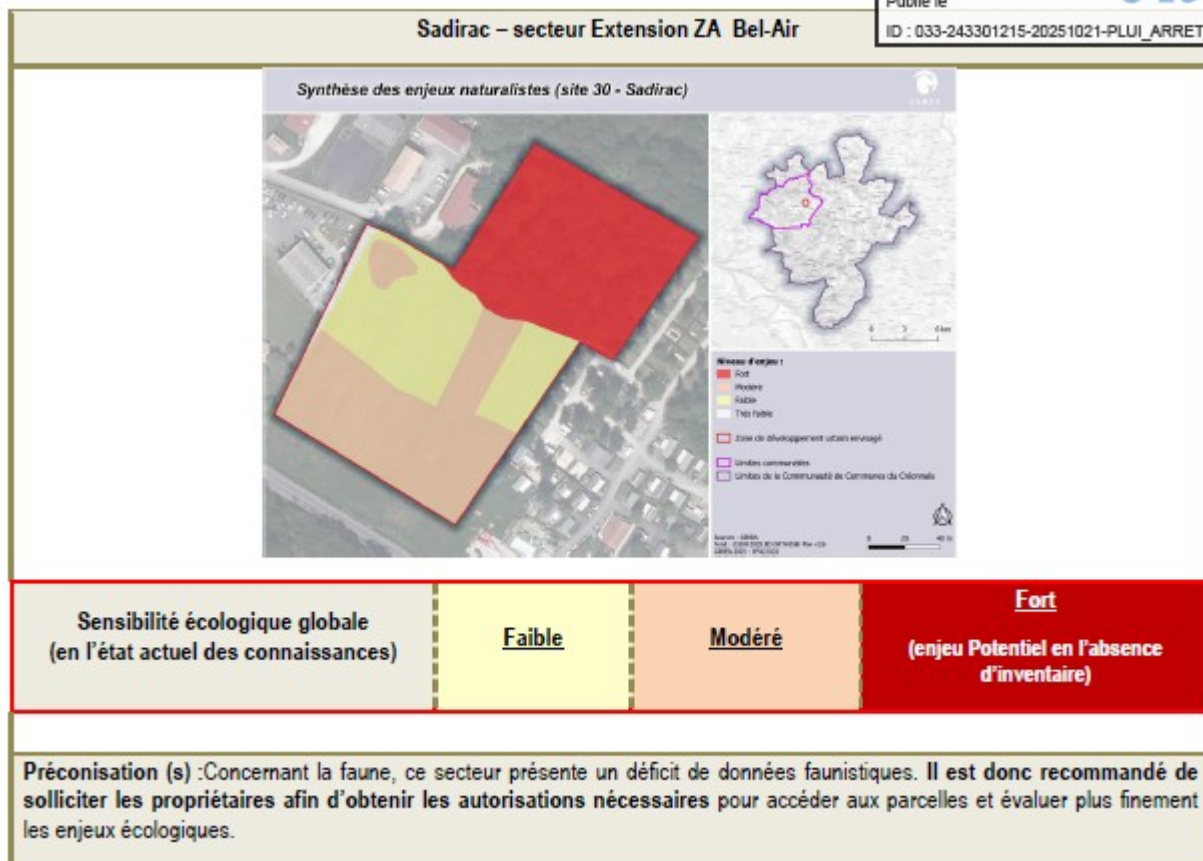
Sadirac – OAP secteur « Bel Air » - zone 1AUX

Il s'agit de l'extension à l'est d'une zone d'activité existante. Le rapport de présentation indique p. 456 que le nord des terrains concernés par l'extension n'a pas pu être investigué faute

d'avoir obtenu les autorisations nécessaires pour accéder aux parcelles.



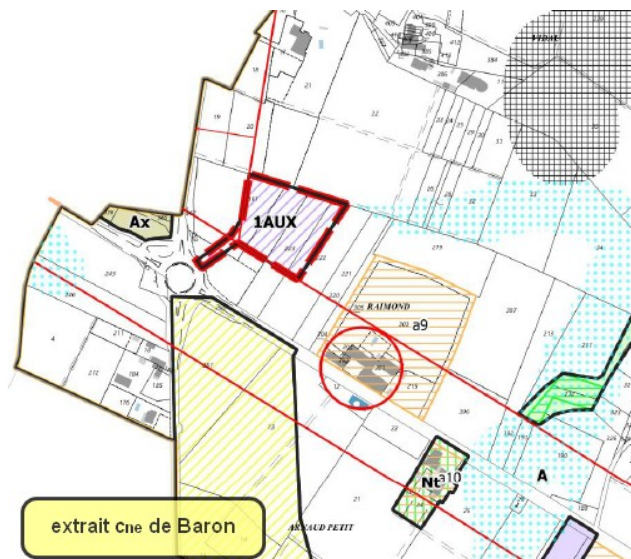
Le rapport de présentation fait cependant état d'enjeu potentiel fort comme l'indique l'extrait ci-dessous (P. 456 du RP)



La partie nord de l'OAP doit être reclassée en zone N dans l'attente d'une véritable démarche environnementale comprenant notamment un inventaire faune – flore.

Baron – OAP « zone commerciale RD936 » - zone 1AUX

Cette OAP se localise au carrefour de la RD 936 et de la RD 20 qui sont deux voies classées à grande circulation (recul de 75 m au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme et a pour objectif d'établir une zone d'aménagement commercial. Il s'agit actuellement d'une prairie de fauche.



L'ouverture de cette zone à l'urbanisation interroge sur plusieurs points.

Tout d'abord par rapport aux orientations du PADD. Celui-ci prévoit notamment p.26 de : « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » et de « privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes ». Dès lors, l'ouverture d'une telle zone questionne sur sa cohérence vis à vis du PADD.

La carte des enjeux environnementaux révèle des enjeux non négligeables. En outre, il est à noter que les parcelles n'ont pas fait l'objet d'un inventaire faune – flore pour cause de refus d'accès de la part du propriétaire.

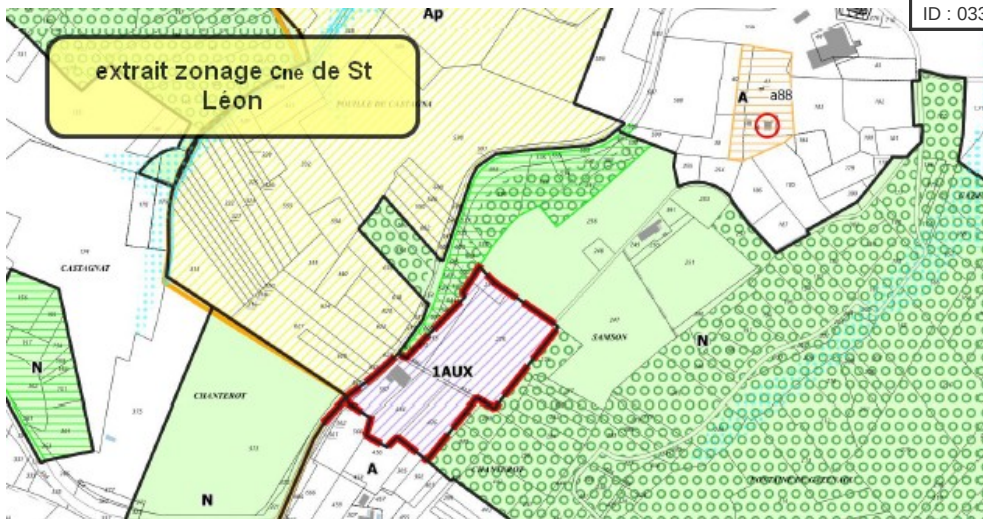
Enfin ce secteur se localise en dehors des enveloppes urbaines du SCOT révisé. En effet, celui-ci ne prévoit pas de développement dans cette zone qui doit rester agricole.

Par conséquent, ce secteur doit être maintenu en zone agricole.

Saint Léon – OAP secteur »Chanterot » zone 1AUX

L'objectif est de créer une nouvelle zone d'activité économique. Il s'agit actuellement d'un bois de feuillus, classé en EBC.

Aucun relevé faunistique n'a été effectué en raison de l'absence d'autorisation d'accès aux propriétés privées. La carte des enjeux environnementaux révèle toutefois des enjeux assez forts.

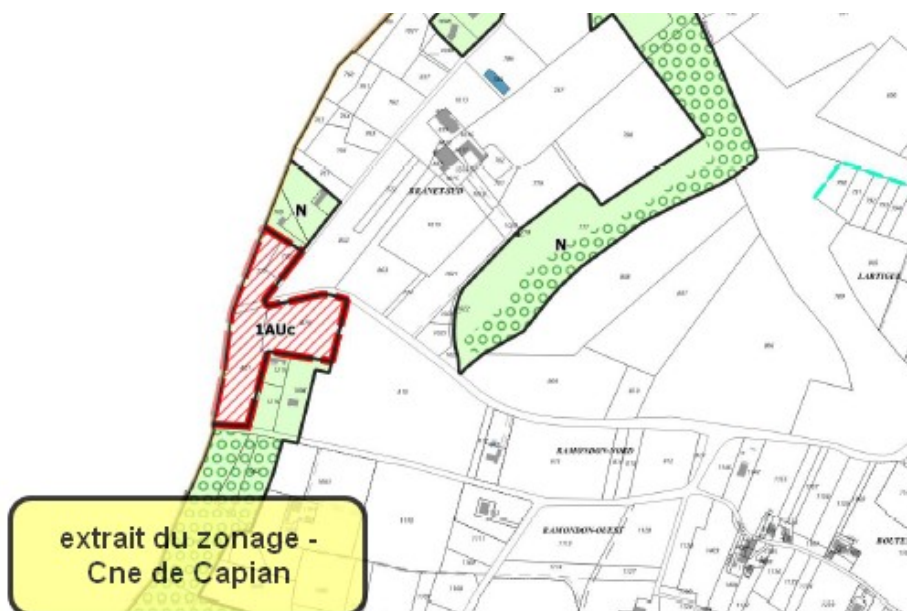


Comme pour l'OAP commerciale de Baron, il s'agit d'une création ex-nihilo, éloignée des enveloppes urbaines du SCoT et en contradiction avec les objectifs de lutte contre le mitage et de sobriété foncière présents dans les orientations du PADD. En outre, les enjeux écologiques présents semblent importants et n'ont pas fait l'objet d'une étude complète.

Pour l'ensemble de ces raisons ce secteur doit être maintenu en zone naturelle ou agricole.

Capian – OAP habitat secteur de « Maret » - zone 1AUc (OAP p.30)

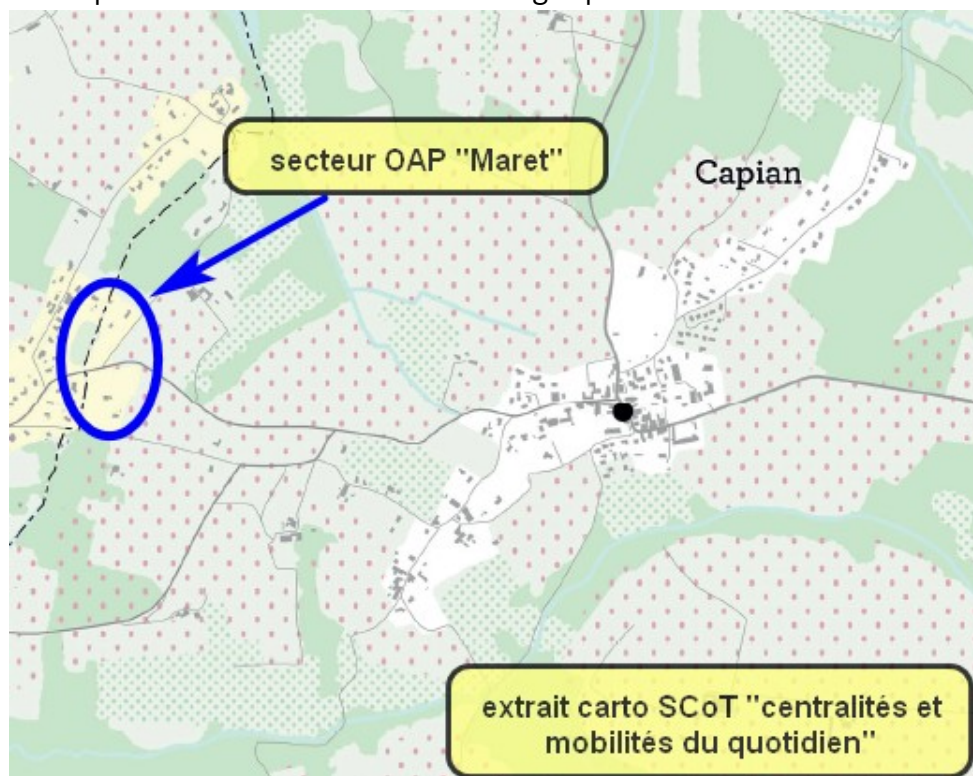
Il s'agit d'une nouvelle zone ouverte à l'urbanisation pour de la construction de logements située à l'ouest de la commune en limite de Langoiran, prévoyant l'édification de 27 logements.



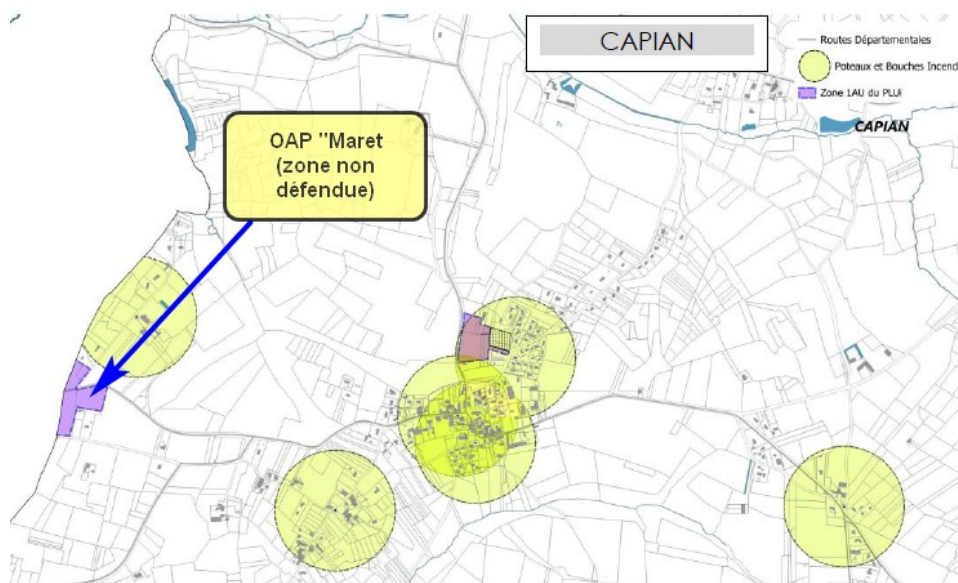
Cette OAP n'a fait l'objet d'aucune étude dans le rapport de présentation. Il n'y a donc pas de présentation de l'état existant ni d'évaluation environnementale.

En outre ce secteur se localise en secteur de hameau au sein de la carte des centralités et mobilités du quotidien du SCoT approuvé (cf carte ci-dessous). L'évolution des constructions

dans les secteurs isolés doit être encadré. Un objectif de 17 logements par hectare est incompatible avec le document de rang supérieur.



En outre le rapport de présentation p. 287 fait apparaître que le secteur n'est pas défendu contre l'incendie.



Il est à signaler que le PLU en cours d'approbation de la commune limitrophe de Langoiran ne prévoit pas de développer l'urbanisation dans les hameaux à l'écart de son bourg tel le quartier de Peybotte contigu à celui de Maret.

Ce secteur doit être reclassé en zone N.

5.5 annexes

- Servitudes d'utilité publique (SUP)

servitudes I4 :

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire du Créonnais :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Gascogne
12 rue Aristide Bergès
33270 FLOIRAC

servitudes AC1 et AC4 :

Il convient d'identifier clairement les monuments historiques (servitudes d'utilité publique de type AC1). Les symboles employés (étoiles) ne correspondent pas à ces édifices protégés. Ce report est réalisé de manière surfacique.

Les tracés des monuments historiques sont disponibles sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

Il convient de retirer de la légende toute référence aux SUP AC4 (Sites Patrimoniaux Remarquables). Ce type de SUP n'est actuellement pas présent sur le territoire intercommunal. Sa mention pourrait entraîner des confusions lors de la lecture de la carte.

5-6 numérisation du PLU au standard CNIG

Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016.

Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique.

Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux.

L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation.

6 - ANNEXES

Annexe 1 : Avis de TEREKA du 21 novembre 2025

Annexe 2 : Avis de RTE du 01 décembre 2025

Annexe 3 : Avis UDAP du 15 décembre 2025

Annexe 4 : PAC risque technologique « Société Douence » à Saint-Genès-de-Lombaud du 26 janvier 2018