



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/10/2026

Reçu en préfecture le 21/10/2026

Publié le

S²LO

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

Bordeaux, le **- 9 JAN. 2026**

LE PRÉFET DE LA GIRONDE

à

MONSIEUR LE PRÉSIDENT
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
CRÉONNAIS
390 BOULEVARD VICTOR HUGO
33670 CRÉON

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais

Par courriel reçu le 23 octobre 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 21 octobre dernier. Le PLUi dispose d'un volet « eau » et d'un volet « habitat » qui ne vaut toutefois pas Plan Local de l'Habitat (PLH).

Les services de l'État ont été associés tout au long de la procédure en participant à des ateliers thématiques et en produisant une note d'enjeux prioritaires transmises en début de procédure.

La communauté de communes du Créonnais fait partie du SCOT de l'agglomération bordelaise approuvé le 11 décembre 2025 document avec lequel le projet de PLUi doit être compatible.

L'objectif démographique de l'ordre de 1 % par an affiché dans votre PLUi, avec une production de l'ordre de 1 525 logements et une densification moyenne passant de 8 à 20 logements à l'hectare apparaît cohérent avec les prescriptions du SCOT. On note votre volonté de maîtriser la croissance démographique tout en tenant compte de la nécessité de répondre aux objectifs SRU de la commune de Sadirac.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Au préalable, je souhaite souligner plusieurs points concernant votre projet de PLUi :

- la qualité des différents documents élaborés qui sont complets, actualisés, faciles à lire et agrémentés de tableaux ou de cartes synthétiques qui permettent une bonne compréhension du projet ;
- la prise en compte des risques principaux et notamment celui concernant l'inondation par les cours d'eau, très prégnant sur votre collectivité qui a été bien traité en reprenant l'ensemble des études réalisées sur votre territoire .

- Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations majeures dans l'avis de l'État joint.

1 - Compatibilité du projet avec l'alimentation en eau potable et l'assainissement

Ces deux enjeux principaux vous ont été rappelés aux différentes étapes de la procédure d'évolution de votre PLUi, lors du porter à connaissance (PAC) en 2023, dans la note d'enjeux en mars 2024 et en réponse à la réunion thématique « eau » en décembre 2024. La qualité et l'exhaustivité des données du volet « eau » de votre PLUi sont d'ailleurs à souligner. Toutefois des réserves importantes subsistent.

En effet, le PLUi de la communauté de commune du Créonnais doit être compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Nappes profondes de la Gironde. À ce titre, il ne doit pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau potable, dans le respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation des prélèvements d'eau, dans la nappe Eocène Centre déficitaire.

Les objectifs de préservation de la ressource en eau du projet de PLUi ne permettent pas, en l'état, de garantir la soutenabilité de votre projet de territoire.

En conséquence, l'urbanisation projetée doit être strictement conditionnée à la disponibilité effective de la ressource. Pour les secteurs dépendant des syndicats de Bonnetan, d'Arveyres et de Langoiran-Haux, **le document doit reclasser en zone 2AU, l'ensemble des zones d'extension urbaine**. Leur ouverture ne pourra intervenir que par une procédure de modification, une fois la disponibilité de la ressource et la performance des réseaux de distribution attestées.

La capacité de traitement des eaux usées est un autre frein majeur. L'étude révèle que la station d'épuration de La Sauve est saturée et non conforme. Elle est d'ailleurs soumise à des procédures réglementaires.

- Compte-tenu des pannes constatées et du coût de réhabilitation dépassant les estimations initiales, le système est dans une situation critique. **Toute nouvelle urbanisation sur ce secteur doit être strictement conditionnée à la mise en conformité effective et à l'augmentation de la capacité de la station, par le biais d'un programme de travaux significatif et planifié.**

2- Compatibilité du projet avec différents documents réglementaires (PADD, SCOT, ZAP...)

Le projet de PLUi instaure une trentaine d'OAP (habitat) et un peu moins d'une dizaine d'OAP (activités économiques), certaines font l'objet de réserves réglementaires fortes (paysagère, sobriété foncière ou agricole) en plus de celles concernant la ressource en eau potable ou l'assainissement : notamment l'extension est de l'OAP secteur du bourg à St Genès de Lombaud, les zones d'activités économiques de Baron et Saint Léon et l'extension de la zone UB « Le Merle » à Sadirac située dans la zone agricole protégée (ZAP).

Ces secteurs classés en zone 1AU doivent être maintenus en zone agricole ou naturelle.

3 - Prise en compte des enjeux environnementaux

L'ensemble de ces secteurs mentionnés ci-avant, ainsi que l'extension nord de la zone d'activité Bel Air de Sadirac n'ont pas fait l'objet d'investigations environnementales de terrain, malgré des enjeux non négligeables mentionnés dans le projet.

L'absence de ces données fragilise juridiquement votre document au titre de l'évaluation environnementale.

J'émet un avis réservé à votre projet de PLUi arrêté, qui vaut avis défavorable tant que ces réserves majeures ne seront pas levées.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments et les précisions qui vous seraient utiles.

Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général

François DRAPÉ

Envoyé en préfecture le 21/10/2026

Reçu en préfecture le 21/10/2026

Publié le



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

notagelad 1sq la 18104 de 10211
1810321 551026_2_2

ÉPARGNE DÉVOTÉ