



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Affaire suivie par : Pascale BERTHELOT
N/Réf : GF/ETLN/LY/06/26

Envoyé en préfecture le 21/10/2026

Reçu en préfecture le 21/10/2026

Publié le

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



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Monsieur le Président

Communauté de communes du Créonnais
39, Boulevard Victor Hugo
33670 CREON

Montreuil, le 19 janvier 2026

Objet : Révision générale du PLUi du Créonnais

Monsieur le Président,

Par courrier électronique reçu le 23 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du PLUi de la communauté de communes du Créonnais.

Les quinze communes de ce territoire sont toutes concernées par diverses Appellations d'Origine Contrôlées viticoles (AOC) avec environ 7 501 hectares appartenant aux aires parcellaires délimitées en AOC. Par ailleurs, l'ensemble des communes appartient aux aires géographiques de plusieurs Indications Géographiques Protégées (IGP). Le détail figure dans les annexes « AOC par commune » et « IGP par commune ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le diagnostic agricole fait le constat de l'activité viticole dominante sur le territoire du Créonnais concernant 76% des exploitations. Il conviendrait cependant de corriger le rapport de présentation page 97 qui indique que « *Le Créonnais est couvert par l'appellation de l'AOC « Entre-Deux-Mers à l'exception de la commune d'Haux qui est couverte par celle des « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux ».* » Les deux communes de Capien et Villenave-de-Rions intégrées depuis l'approbation du PLUi en vigueur appartiennent aux aires géographiques des AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux » et non à celle de l'AOC « Entre-Deux-Mers ».

Pour compléter le diagnostic avec des données récentes, il convient de noter que le territoire du Créonnais est couvert par 2 326 ha de vignes en 2025, en recul d'environ 25 % depuis 2020 (3 118 ha) en raison principalement de la crise viticole affectant cette production.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche dans ses orientations liées à la protection de l'environnement et la mise en valeur des paysages vouloir « *mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement d'une activité agricole viable qui alimente socialement, économiquement et paysagèrement le territoire par :*

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

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Il indique également que « *D'une façon générale, afin de ne pas générer de phénomène de concurrence vis-à-vis de l'offre commerciale de centre-bourg, la révision du PLUi veillera à limiter la concurrence d'une offre commerciale d'enseignes de moyennes surfaces alimentaires et/ou spécialisées notamment en entrée de bourg.* ».

Cet affichage prônant la protection des espaces de production agricoles satisfait l'Institut, mais cependant plusieurs secteurs de développement retenus au règlement graphique ne répondent pas à ces orientations :

- **Commune de Baron**, zone commerciale : une zone 1Aux d'1ha est définie au cœur du plateau viticole délimité en AOC et encore récemment planté en vignes afin d'édifier un centre commercial. Ce zonage, en contradiction avec le PADD, entraînera un mitage de l'espace agricole avec la création importante de lisières sources de conflits d'usage. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur.**
- **Commune de Capian**, secteur de Champ de Maret : une zone 1AUc d'1,8 ha, délimitée en AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux » est prévue en extension à l'est d'un lotissement situé sur la commune de Langoiran. L'extension prévue au nord de la D119 viendra enclaver un espace actuellement identifié en zone naturelle dans le projet de PLU de la commune de Langoiran et se situe à proximité immédiate de vignobles à l'est créant des lisières avec l'espace viticole. **L'Institut demande le reversement en zone A de la partie nord de la zone 1AUc (parcelles A 770 et 771 pour 4 000 m²).**
- **Commune de Créon**, ZAE Route de Sadirac : une zone 1Aux de 2,39 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » et dont les vignes ont été arrachées en 2024 est envisagée dans le prolongement d'activités commerciales. Il s'agit d'un développement linéaire au contact de l'espace agricole au sud. Par ailleurs, cette zone n'est pas identifiée dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise au titre des Centralités Economiques et de Services à conforter ou au titre des ZAE existantes. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur.**
- **Commune de Haux**, secteur du Vieux Bourg : une zone 1AUc de 2,97 ha, délimitée en AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux » est envisagée. Cette zone avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'INAO lors de l'élaboration du PLU de la commune de Haux approuvé en 2007, puis lors de la révision en 2019. Elle était plantée en vignes précédemment. Aujourd'hui, les orientations d'aménagement prévoient la constructibilité des parties nord-est et sud-ouest de cet espace sur 2 ha et instaure une zone N centrale d'environ 1 ha pour préserver le cône de vue, espace ainsi perdu pour l'agriculture du fait de son enclavement. Compte-tenu de la mobilisation de 3 ha de terrains d'excellente potentialité viticole en haut de coteau, constructibles sur seulement 2 ha, et de la nécessité de la préservation paysagère du site, **l'Institut renouvelle sa demande de reversement en zone A de ce secteur.**
- **Commune de Loupes**
 - Secteur Mairie : une zone 1AUc de 3 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » et en partie plantée en vignes est envisagée au nord de la mairie actuellement isolée au bord de la RD 671.
 - Secteur du Bourg Est ; une zone 1AUc de 4,89 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » mais sans vocation viticole actuelle est envisagée face au secteur mairie en traversant la D671.

Ces deux secteurs sont proposés avec le projet de conforter la centralité urbaine de Loupes. Au total, la consommation d'espace représente 7,89 ha délimités en AOC pour créer une « centralité » mais les densités de 12 logements/ha retenues dans les OAP relèvent plutôt du lotissement périurbain d'habitat individuel que d'une « centralité ». **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur.**
- **Commune de Madirac, ZAE au lieu-dit Jos**

Une zone 1AUX de 4,21 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » et en majeure partie plantée en vignes est envisagée. Cet espace planté en vignes se situe au cœur de l'espace viticole de la commune. Par ailleurs, cette zone n'est pas identifiée dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise au titre des Centralités Economiques et de Services à conforter ou au titre des ZAE existantes. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur.**

Concernant la zone UC au lieu-dit l'Eglise, l'ajout d'une partie de parcelle (B367) à cette zone vient fermer le cône de vue sur le plateau viticole et conforter l'urbanisation linéaire de ce secteur. La parcelle viticole se retrouve amputée avec création d'un contact direct avec le plateau viticole. **L'Institut demande le reversement en zone A de cette partie de parcelle.**

- **Commune de Le Pout**

Les secteurs de Jeantet (3,17 ha), Richard (1 ha) et Marches (0,91 ha) appartenant à l'aire parcellaire délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » sont inscrits en zone 1AUc. Un développement de l'urbanisation de plus de 5 ha sur la commune de Le Pout apparaît très important et très consommateur d'espaces délimités en AOC, cette commune n'étant pas définie comme centralité. Les secteurs de Richard et Marches, sans usage viticole actuel et enclavés dans l'urbanisation n'appellent pas d'opposition de la part de l'Institut. En revanche, le secteur de Jeantet en continuité de l'espace agricole doit être revu. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur.**

- **Commune de Saint-Genès-de-Lombaud, secteur du bourg**

Une zone 1AUB était identifiée dans le PLUi en vigueur. Le projet prévoit son inscription en zone UC avec une extension au nord-est en franchissement de la route de l'église. Cette extension vient entamer des coteaux délimités en AOC « Entre-deux-Mers » et supprimer une coupure paysagère en accentuant le développement linéaire de l'urbanisation. **L'Institut demande le reversement en zone A des parties de parcelles C 381 à C 384 (0,5 ha).**

Le projet de PLUi prévoit l'inscription de nombreux STECAL représentant 29,81 ha en zone agricole et 159,78 ha en zone naturelle. L'Institut regrette qu'aucune description de ces STECAL et des équipements envisagés ne soient présentés. Certains de ces STECAL sont situés dans les espaces délimités en AOC comme :

- Commune de Baron : zone NI (aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs) de 6 ha en AOC « Entre-deux-Mers », sans usage viticole (prairie).
- Commune de Créon : zone Ne (équipements collectifs) de 2,67 ha en AOC « Entre-deux-Mers », sans usage viticole (boisé).
- Commune de Haux : zone At de 0,73 ha, délimitée en AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux ». Cette partie de parcelle attenante au siège d'exploitation du château Peneau est identifiée en zone At pour permettre la création et le développement de logement (gîtes), d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, sans autre précision sur le projet. L'Institut remarque que le siège d'exploitation du château lui-même n'est pas identifié en zone agricole A, mais en zone UA, ce qui pourrait nuire à des aménagements ultérieurs des parties bâties à usage agricole. **L'Institut demande l'identification en zone A du siège d'exploitation.**
- Commune de Saint-Genès-de-Lombaud : zone Ne (équipements collectifs) de 1,8 ha en AOC « Entre-deux-Mers », sans usage viticole mais exploité en vignes avant 2010.

L'Institut demande que les STECAL soient réduits au plus près des projets envisagés et que ces derniers soient décrits afin de pouvoir se prononcer sur ces projets.

Le projet identifie des espaces boisés à créer ou à conserver (EBC). Certains d'entre eux sont placés sur des espaces de production viticole ne permettant pas la continuité d'une production d'AOC ultérieure. Des ajustements sont à envisager sur les secteurs suivants afin de préserver leur usage et vocation viticoles :

- Commune de Haux : parcelle AL 61 (Le Grava), parcelle AI 219 (Courcouyac), parcelle AK 180 (Haute Sage-Nord),
- Commune de Loupes : parcelle A 119 (Lartigue),
- Commune de Sadirac : parcelle AB 16 (Martines), parcelle AC 414 (Grand Verdus),
- Commune de Villenave de Rions : parcelle B 415 (Lillet).

Enfin, concernant les 85 changements de destination identifiés, 60 se situent dans l'aire parcellaire délimitée en AOC. Leur présentation apparaît succincte, leur destination actuelle et la destination future envisagée ne sont pas indiquées. L'Institut restera attentif lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments, à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En conséquence, outre les secteurs de développement de l'urbanisation à revoir, le projet n'est pas abouti compte tenu des nécessaires précisions à apporter concernant les STECAL et la description des bâtiments susceptibles de changer de destination. En conséquence, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,
**Sylvain
REVERCHO
N ID**
Signature numérique
de Sylvain
REVERCHON ID
Date : 2026.01.26
09:54:31 +01'00'
Sylvain REVERCHON

P. J. : Annexe 1 : AOC par commune
Annexe 2 : IGP par commune

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 21/10/2026

Reçu en préfecture le 21/10/2026

Publié le

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



Annexe 1 : AOC par commune

COMMUNES	AOC Bordeaux	AOC Bordeaux supérieur	AOC Cadillac	AOC Crémant de Bordeaux	AOC Côtes de Bordeaux	AOC Côtes de Bordeaux Cadillac	AOC Entre-deux-Mers	AOC Premières Côtes de Bordeaux
Baron	855	855		855			855	
Blésignac	194	194		194			194	
Camiac-et-Saint-Denis	516	516		516			516	
Capian	1321	1321	1321	1321	1321	1321		1321
Créon	429	429		429			429	
Cursan	203	203		203			203	
Haux	618	618	618	618	618	618		618
Loupes	306	306		306			306	
Madirac	78	78		78			78	
Le Pout	134	134		134			134	
Sadirac	899	899		899			899	
Saint-Genès-de-Lombaud	322	322		322			322	
Saint-Léon	326	326		326			326	
La Sauve	1084	1084		1084			1084	
Villenave-de-Rions	202	202	202	202	202	202		202
Superficie totale (ha)	7488	7488	2141	7488	2141	2141	5347	2141
Nombre de communes	15	15	3	15	3	3	12	3

Annexe 2 : IGP par commune

COMMUNES	IGP Agneau de Pauillac	IGP Atlantique	IGP Bœuf de Bazas	IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest	IGP Caviar d'Aquitaine	IGP Jambon de Bayonne	IGP Porc du Sud-Ouest	IGP Pruneaux d'Agen
Baron	X	X	X	X	X	X	X	X
Blésignac	X	X	X	X	X	X	X	X
Camiac-et-Saint-Denis	X	X	X	X	X	X	X	X
Capian	X	X	X	X	X	X	X	
Créon	X	X	X	X	X	X	X	X
Cursan	X	X	X	X	X	X	X	X
Haux	X	X	X	X	X	X	X	X
Loupes	X	X	X	X	X	X	X	X
Madirac	X	X	X	X	X	X	X	X
Le Pout	X	X	X	X	X	X	X	X
Sadirac	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Genès-de-Lombaud	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Léon	X	X	X	X	X	X	X	X
La Sauve	X	X	X	X	X	X	X	X
Villenave-de-Rions	X	X	X	X	X	X	X	
Nombre de communes	15	15	15	15	15	15	15	13

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00

www.inao.gouv.fr