

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de
communes du Créonnais (33)**

Avis NA-2025-007734/A PP

Porteur du Plan : communauté de communes du Créonnais

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 23 octobre 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 17 novembre 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Cédric GHESQUIERES, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Jérôme WABINSKI.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Créonnais (33).

Un PLUi a été arrêté sur un territoire de douze communes¹ en 2019. Il a fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 21 août 2019 et a été approuvé le 21 janvier 2020.

La révision du PLUi vise à élargir le projet de territoire par l'adjonction de trois communes (Capian, Villenave-de-Rions et Camiac-et-Saint-Denis). Il est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

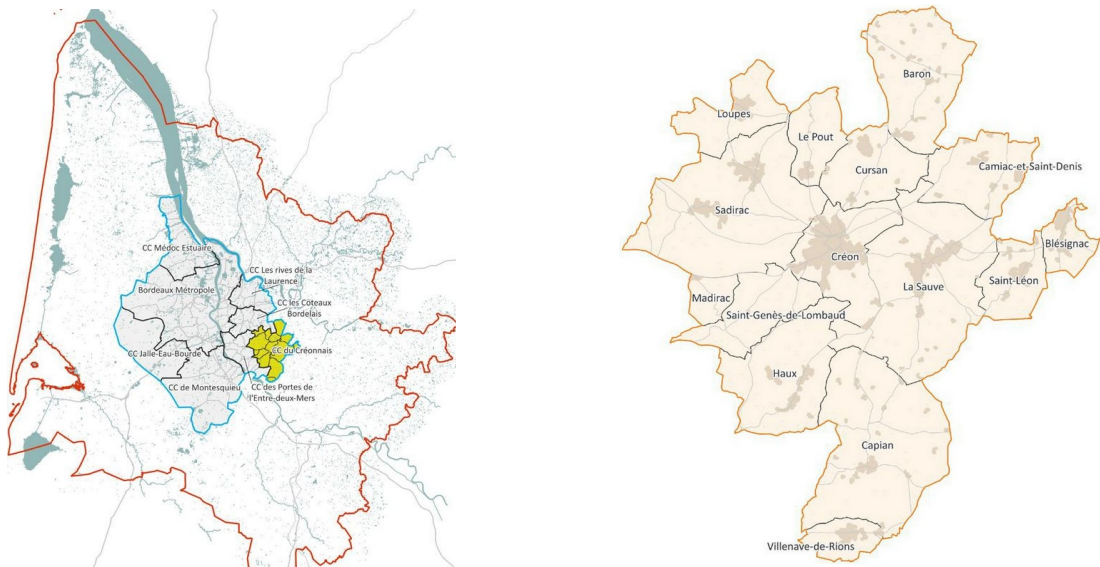
L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La communauté de communes du Créonnais regroupe quinze communes et compte 18 208 habitants selon l'INSEE au 1^{er} janvier 2021, répartis sur une surface de 109,7 km². Elle est située dans le département de la Gironde, dans l'aire d'influence bordelaise, à vingt-cinq kilomètres du centre-ville de l'agglomération.

Elle a arrêté le projet de révision du PLUi par délibération du conseil communautaire le 21 octobre 2025.



Localisation de la communauté de communes du Créonnais (Source : Rapport de présentation, page 14)

Le territoire communautaire est situé au cœur de l'Entre-deux-Mers, entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne. Il se structure autour du pôle de centralité majeure de Créon et des pôles relais de Sadirac, La Sauve Majeure et Haux. Il est constitué d'un réseau de bourgs ainsi que d'une multitude de zones urbanisées plus ou moins agglomérées. Il est occupé en majorité par des surfaces agricoles, caractérisé par un relief, moins accidenté au nord, offrant une multitude de petites vallées, marqué par les boisements.

Il est desservi par les routes départementales RD671, d'est en ouest, RD936 reliant Bordeaux-Bergerac, d'ouest en est, ainsi que par les RD14, au sud-ouest et RD20, au nord-est, correspondant à des axes majeurs. Une ancienne voie ferrée est devenue la piste cyclable Roger Lapébie, traversant le territoire de la communauté de communes du Créonnais, en reliant Bordeaux à Sauveterre-de-Guyenne, dans l'Entre-deux-Mers.

1 Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de-Lombaud et Saint-Léon

2 Avis de la MRAe 2019ANA160 du 21 août 2019 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8347_plui_creonnais_33_dh_mrae_signe.pdf

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, en cours de révision³. Le SCoT définit le territoire du Créonnais comme un bassin de vie périphérique dans lequel la commune de Créon est une centralité relais locale.

Un plan climat-air-énergie territorial (PCAET), couvrant le territoire du Créonnais, est en cours d'élaboration.

Parmi les trois nouvelles communes intégrant le territoire du Créonnais, celles de Capian (771 habitants en 2020) et Villenave-de-Rions (363 habitants en 2020) disposent d'une carte communale approuvée respectivement le 6 mai 2010 et le 23 avril 2005, et la commune de Camiac-et-Saint-Denis (360 habitants en 2020) est soumise au règlement national d'urbanisme.

B. Description du projet intercommunal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi repose sur trois orientations :

- les principes de protection de l'environnement, de mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques ;
- les principes de développement - renouvellement urbains et de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique.

Le projet de révision de PLUi prévoit :

- l'accueil de 2 700 habitants supplémentaires par rapport à 2021 sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne de +1,0 % entre 2021 et 2035, pour atteindre 20 900 habitants en 2035 ;
- la création de 1 525 logements, soit 1 325 logements neufs et 200 logements à réhabiliter correspondant à 115 logements vacants et à 85 constructions pouvant changer de destination ;
- une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 77,52 hectares selon le dossier, dont 40,58 hectares pour l'habitat, 22,72 hectares pour l'économie, 4,6 hectares pour les équipements, et 9,62 hectares pour le tourisme ;
- la délimitation d'une trentaine de zones à urbaniser à court-moyen terme 1AUB et 1AUC à vocation d'habitat et 1AUX à vocation d'activités économiques ;
- la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux secteurs à vocation d'habitat et d'activités économiques, d'OAP thématiques relatives au patrimoine et à l'eau ainsi que des profils de voies nouvelles et d'espaces publics à créer ;
- la délimitation de près de 80 emplacements réservés (ER) destinés à :
 - aménager le réseau de voirie communale ou communautaire, et intégrer des liaisons douces ;
 - valoriser certains espaces publics structurants au sein des bourgs pour créer des lieux de rencontre et de convivialité ;
 - renforcer l'offre en matière d'équipements publics ;
 - améliorer les conditions de desserte et les liaisons douces entre les bourgs et certaines zones à urbaniser à travers la création de voiries d'accès ;
- la délimitation de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :
 - en zone agricole
 - secteur Ace pour la gestion des activités de centres équestres ;
 - secteur At pour l'accueil des constructions d'hébergements hôtelier et touristique, d'habitat insolite ;
 - secteur Ax pour l'accueil des activités économiques en milieu rural ;
 - en zone naturelle
 - secteur Nce pour permettre la gestion des activités de centres équestres ;
 - secteur Nt pour l'accueil des constructions d'hébergements hôtelier et touristique, d'habitat insolite ;
 - secteur Nx pour l'accueil des activités économiques en milieu rural ;
 - secteur Ne pour l'accueil des équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
 - secteur Ner correspondant aux centrales photovoltaïques ;
 - secteur Ng correspondant au périmètre projeté d'un parcours de golf autonome en eau ;

3 Avis de la MRAe 2025ANA100 du 28 juillet 2025 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17780_r_scot_sysdau_33.pdf

- ° secteur Nk-Nka pour l'accueil des constructions et installations liées aux activités de campings et aux aires naturelles de campings ;
- ° secteur NI pour l'accueil des aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs ;
- l'identification de certains secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou d'éléments de paysages, respectivement au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- le classement de 2 804 hectares à conserver en espaces boisés classés (EBC) dont 737 hectares situés sur les trois communes à intégrer dans le PLUi.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible. L'analyse du dossier porte notamment sur le lien de compatibilité avec le SRADDET⁴ Nouvelle-Aquitaine en vigueur depuis le 18 novembre 2024, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise arrêté le 16 avril 2025, et le PCAET en cours d'élaboration.

Il mentionne également que le territoire est couvert par le SDAGE⁵ Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 ainsi que par les trois SAGE⁶ *Vallée de la Garonne* approuvé le 21 juillet 2020, *Dordogne Atlantique*, en cours d'élaboration et *Nappes Profondes*.

Le SCoT fixe une densité moyenne de 13 logements par hectare pour les logements individuels, soit 750 m² par logement créé et 18 logements par hectare pour des ensembles de logements (individuels et collectifs), soit 540 m² par logement créé. Le projet de PLUi prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare pour tous les secteurs confondus.

En matière de développement économique, les zones 1AUX mettent en œuvre les orientations du PADD déclinant le soutien à la filière du bâtiment et travaux publics et de la construction, le renforcement de l'offre commerciale et de services ainsi que le soutien à l'économie productive et aux projets industriels. La MRAe signale que le secteur Baron à urbaniser se situe en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT révisé.

Le territoire du Créonnais compte deux zones d'activités économiques (ZAE) majeures : la ZAE le Pastin (17 hectares) sur les communes de Créon et La Sauve et la ZAE Bel-Air (5,5 hectares) sur la commune de Sadirac, d'une superficie totale de 22,5 hectares. Le dossier doit préciser les surfaces encore disponibles dans les ZAE existantes et justifier les besoins de foncier économique supplémentaire.

La MRAe recommande de s'assurer de la cohérence du projet de PLUi en matière de développement de l'activité économique avec les objectifs inscrits dans le SCoT révisé et de justifier les besoins de foncier économique.

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- la présence de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ainsi que de zones humides ;
- la disponibilité de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ;
- la préservation des espaces agricoles, des paysages et du patrimoine bâti ;
- les risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement, de mouvements de terrain, de retrait-gonflement des argiles ainsi que les nuisances sonores des routes départementales RD14 et RD671.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Le dossier répond sur la forme aux attendus des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation.

4 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

L'état initial de l'environnement et le diagnostic comportent des synthèses pour des thématiques du territoire étudiées en mettant notamment en avant les enjeux. Le rapport comporte de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution

Le dossier établit le diagnostic socio-économique et territorial du territoire intercommunal en décrivant les principales caractéristiques (équipements et services, économie, diagnostic agricole et forestier, habitat, transports, déplacements et stationnement, évaluation de la consommation foncière 2011-2020 et du potentiel de densification). Il présente les évolutions démographiques en affichant des données à l'échelle de la métropole et des intercommunalités⁷ couvertes par le SCoT.

Il présente également l'état initial de l'environnement et des paysages ciblant le milieu physique, le milieu naturel, la biodiversité et les continuités écologiques, l'énergie-climat, les risques naturels et technologiques, la morphologie urbaine et le patrimoine, et les composantes paysagères.

Le dossier indique une croissance continue depuis 1968, marquée par une augmentation sur la période 1999-2014 (gain de 4 431 habitants), puis un ralentissement sur la période 2014-2020 (gain de 1 707 habitants). Selon le dossier, la population est de 18 096 habitants en 2020. Elle se concentre sur les pôles principaux des communes de Créon et Sadirac. L'évolution annuelle de la population est de +1,7 % par an selon l'INSEE pour la période 2014-2020.

La taille des ménages est en baisse constante depuis 1968 (3,51 personnes par ménage) pour atteindre 2,42 en 2020. Le dossier retient la moyenne de 2,4 personnes par ménage à l'horizon 2035.

Le territoire du Créonnais compte 8 572 logements, constitués en majorité de résidences principales (environ 90 %) en 2023. Le dossier indique que 1 340 constructions neuves ont été commencées depuis 2011, représentant 15,6 % du parc en 2023, soit en moyenne 134 nouveaux logements par an.

Le taux de logements vacants est de 6,3 % au 1^{er} janvier 2023 (soit 544 logements vacants), selon les données des fichiers fonciers du Cerema⁸ et de la DGFIP, en augmentation par rapport à 2020 (423 logements). 224 logements sur les 544 sont vacants depuis plus de deux ans et sont potentiellement mobilisables, selon une étude réalisée par le cabinet SOLHIA.

L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de l'intercommunalité, du SDAGE *Adour-Garonne*, du SAGE *Vallée de la Garonne* ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) des sites Natura 2000 et des ZNIEFF⁹, complétés de cartes d'illustrations de 2024.

Le dossier fournit une cartographie des zones humides et du réseau hydrographique issus d'inventaires du SDAGE *Adour-Garonne*, du SAGE *Vallée de la Garonne* et du SIETRA¹⁰, couvrant le territoire intercommunal. Les zones à urbaniser envisagées et certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées dans le projet de révision du PLUi ont globalement fait l'objet d'investigations naturalistes et de recherche réglementaire et par photo-interprétation des zones humides, menées entre le 29 avril et le 8 juillet 2025 (en dix passages). Les zones humides identifiées ont été évitées et protégées par un classement en zone naturelle N et pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme selon le dossier.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Un seul scénario de développement démographique du territoire a été étudié à l'horizon 2035. Il prévoit une croissance moyenne de +1,0 % par an pour atteindre 20 900 habitants, soit 2 700 habitants supplémentaires par rapport à 2021, sur la période 2021-2035. Cela correspondrait à une croissance annuelle de 200 habitants par an.

⁷ Communautés de communes Créonnais, Jalles-Eau-Bourde, Coteaux-Bordelais, Montesquieu, Rives de la Laurence, Médoc-Estuaire, Entre-deux-Mers

⁸ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

⁹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

¹⁰ Syndicat intercommunal d'étude de travaux de restauration et d'aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest

Le scénario étudié permet de maîtriser la progression démographique sur le territoire intercommunal, selon le dossier. Il justifie ce choix en indiquant qu'une progression démographique non maîtrisée poserait des difficultés en termes d'équipements, de gestion des réseaux et de sécurisation de voirie. Une progression démographique trop soutenue générerait des difficultés en termes de qualité d'accueil et de maintien de l'identité rurale.

Le scénario retenu prévoyant une croissance plus faible que la période récente, la MRAe recommande de s'assurer que la trajectoire reste compatible avec le projet de SCoT arrêté en 2025.

Le scénario étudié nécessite la réalisation de 1 525 logements sur la période 2021-2035. Le dossier indique un besoin de 1 135 logements correspondant aux besoins liés à la croissance démographique et de 390 logements correspondant aux besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre (point mort¹¹). Le projet de révision de PLUi prévoit la réhabilitation de 115 logements vacants et l'identification de 85 bâtiments pouvant changer de destination, en déduction des logements neufs à construire, sans préciser comment ils ont été retenus après sélection, et en tenant compte des enjeux environnementaux.

La MRAe recommande de présenter la méthode ayant permis de sélectionner les 115 logements vacants parmi le potentiel affiché de 224 logements ainsi que les 85 bâtiments pouvant changer de destination retenus dans le projet de révision de PLUi. Concernant les changements de destination, une vigilance doit être portée sur le risque de conflits d'usage avec les activités existantes à proximité, en particulier agricole.

Le projet de PLUi est construit sur la base d'une densité moyenne de 20 logements par hectare (contre huit logements par hectare entre 2011 et 2020 selon le dossier) ce qui génère un besoin de foncier constructible maximal de 66 hectares pour accueillir les 1 325 logements restants nécessaires.

L'enveloppe urbaine existante définie à partir des données de l'occupation des sols (OCS) et de l'observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU) en 2020 a été actualisée. Elle a été tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, incluant les espaces libres enclavés.

L'analyse des capacités de densification des espaces déjà bâtis a exclu les espaces publics, les espaces à vocation récréative ou de loisirs, les parcs et les jardins de propriétés privées qui pourront être protégés au titre de la loi Paysage ainsi que les fonds de parcelles occupés par des installations privées (piscines, potagers, espaces d'agrément). Elle a estimé théoriquement à environ 88 hectares le foncier disponible au sein des tissus urbains existants.

Après classement des zones constructibles, le projet de révision de PLUi a retenu :

- une capacité d'accueil brute des espaces en densification correspondant aux dents creuses et aux divisions parcellaires de 61 hectares pour permettre d'accueillir de nouveaux logements, ramenée à 30 hectares après application d'un abattement de 50 %, pour prendre en compte les freins à l'urbanisation tenant à la stratégie patrimoniale, la morphologie du parcellaire et la desserte par les réseaux selon le dossier ;
- une capacité des secteurs considérés comme des espaces générant de la consommation d'espaces NAF de 68 hectares, ramenée à 40 hectares après abattement forfaitaire de 40 %, pour prendre en compte les principes d'évitement de la démarche d'évaluation environnementale, notamment les zones humides et le risque naturel.

Le rapport fournit un tableau en page 274 présentant les capacités d'accueil en densification et consommatrice d'espaces NAF évoquées pour l'habitat sur chaque commune de l'intercommunalité.

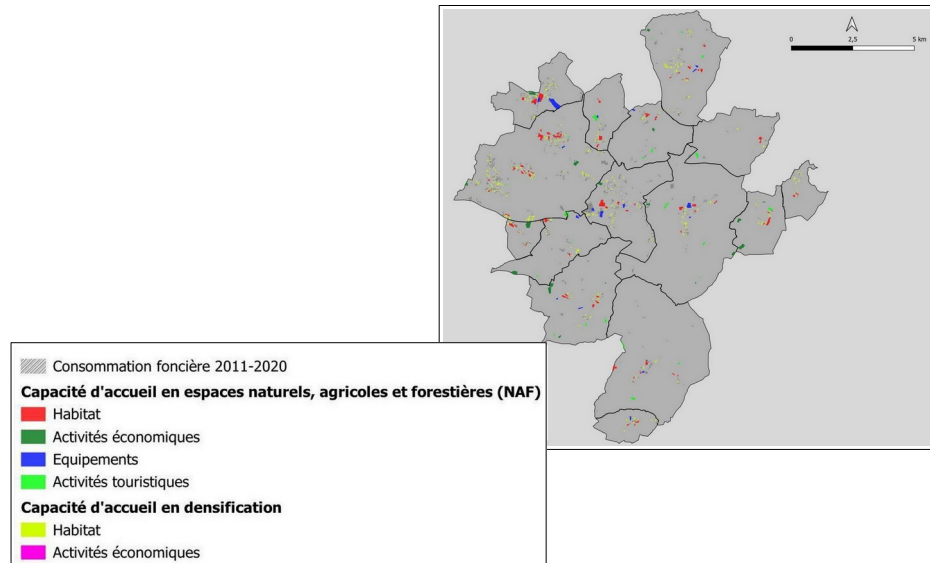
Le PADD présente l'armature urbaine du territoire intercommunal en distinguant :

- une centralité majeure du bassin de vie du Créonnais, correspondant à la commune de Créon ;
- un pôle relais majeur, correspondant à la commune de Sadirac ;
- des pôles relais secondaires, correspondant au pôle de Lorient à Sadirac et aux communes de La Sauve et de Loupes ;
- un maillage de centralités villageoises réparties sur tout le territoire prenant part au projet d'accueil démographique.

Il priorise le développement urbain à proximité des équipements publics et des services et en continuité des enveloppes urbaines, sans information sur le choix de répartition du nombre de logements au sein de l'armature du territoire intercommunal.

11 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

La MRAe recommande de préciser la répartition territoriale des logements à produire au sein de l'armature intercommunale.



Carte de la capacité d'accueil et du potentiel de densification (Source : Rapport de présentation, page 277)

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Le rapport présente les zones à urbaniser 1AU à vocations d'habitat et d'économie envisagées ayant fait l'objet d'une évaluation des incidences. Après analyse du rapport, trente-deux zones 1AU ont été évaluées, le nombre de zones initialement envisagées dans le projet de révision de PLUi n'est pas précisé dans le dossier.

Les secteurs de développement concernés ont fait l'objet d'un inventaire de terrain portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ainsi que d'une évaluation sur la base de connaissances bibliographiques, en raison notamment de prospections non autorisées sur des terrains privés et de parcelles déjà bâties. Le dossier précise que les inventaires réalisés entre le 29 avril et le 8 juillet 2025 mettent à jour ceux déjà réalisés entre 2020 et 2021 au droit de chaque zone à urbaniser du PLUi en vigueur.

Le rapport présente des fiches portant sur l'évaluation environnementale réalisée, assorties de cartographies de synthèse des enjeux naturalistes en présence et de préconisations ainsi que des mesures d'évitement justifiant la prise en compte de l'environnement.

L'annexe n°5 compile les résultats des prospections réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée. Il convient de justifier l'absence de cinq secteurs de développement, vraisemblablement non retenus dans le projet de révision de PLUi, numérotés 5, 18, 19, 22, 24, au vu des 34 sites numérotés et de préciser s'ils ont fait l'objet de prospections.

Les investigations de terrain ont conclu à des secteurs de développement présentant en majorité des enjeux environnementaux de faibles à modérés. Les enjeux de niveau assez fort à fort observés localement sur des secteurs ont fait l'objet de mesures d'évitement notamment :

- des arbres à gîte, en bosquet ou isolés favorables aux espèces sont protégés réglementairement pour motif écologique au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme, sur les communes d'Haux (secteur « Manos »), Sadirac (secteur Lorient Viaud), Saint-Genès-de-Lombaud (secteur « Les Mignons RD14 »), La Sauve (secteur de Laurière) et Villenave-de-Rions (secteur Pierron) ;
- des zones humides, caractérisées réglementairement, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, identifiées à maintenir en espace de pleine terre dans les OAP ou classées en zone naturelle N, sur les communes d'Haux (secteur « Chanteloup »), Loupes (secteur Bourg Est), Madirac (secteur « Le Carpe»), Le Pout (secteur Jeantet), Sadirac (secteurs Domaine de Lorient et Tioulet), Villenave-de-Rions (secteur Pierron), Madirac (secteur « Les Mignons RD14 »), La Sauve (secteurs ZA Pastin et Extension ZA de Targon-RD140) ;
- une couronne boisée est classée en zone N, en espace boisé classé (EBC) et au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur la commune de Saint-Léon (secteur Chanterot) ;

- des lisières boisées sont identifiées à maintenir en espace de pleine valeur, favorables aux espèces, dans les OAP sur la commune de Loupes (secteur Bourg Est), classées en zone N à Le Pout (secteurs Jeantet) et Marches) et Sadirac (secteur Farjou) et création de bande paysagère dans les OAP à Madirac (secteur « Le Carpe »), Saint-Genes-de-Lombaud (secteur RD14), Baron (secteur Projet commercial RD936), Créon (secteur route de Sadirac), Sadirac (secteur Extension ZA Bel-Air), La Sauve (secteurs ZA Pastin et de Targon) ;
- une partie du secteur concerné par le risque d'inondation est identifiée réglementairement par une trame sur la commune de Saint-Léon (secteur Château d'eau).

Globalement, les secteurs de développement prévus ont des impacts potentiels non significatifs, après mise en œuvre de mesures ERC, selon le dossier. La MRAe relève globalement une bonne application de la démarche d'évitement des incidences environnementales mise en œuvre et sa restitution dans le dossier.

Toutefois, le secteur Extension ZA Bel-Air à Sadirac, identifié comme présentant un potentiel enjeu fort en l'absence d'inventaire, et le secteur Chanterot à Saint-Léon présentant un enjeu assez fort, couverts par des OAP, ne font pas l'objet de mesures d'évitement-réduction réglementaire.

La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques complémentaires sur les secteurs de développement identifiés dans le dossier comme non prospectés ainsi que sur ceux prospectés en 2021 pour s'assurer que le projet de révision du PLUi prenne en compte les enjeux écologiques en présence et applique les mesures ERC suffisantes.

L'évaluation des incidences d'une zone urbaine UE à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif envisagée sur la commune de Baron désignée « site n°7-Baron Mairie », annexée au dossier, met en évidence des enjeux modérés, sans présenter de zones humides réglementaires.

Les emplacements réservés et les changements de destination prévus n'ont quant à eux pas fait l'objet d'investigation de terrain pour évaluer leurs incidences.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences des emplacements réservés et des changements de destination par le projet de révision de PLUi, en particulier sur les habitats naturels, la faune, la flore et les zones humides, et de définir des mesures ERC adaptées, en priorisant l'évitement dès le stade de la planification territoriale comme cela a été mené sur les zones à urbaniser.

4. Dispositif de suivi du PLU

Le dossier présente vingt indicateurs de suivi dont la moitié sont relatifs à l'évaluation des besoins en logements (dynamique globale, typologie et nature des nouveaux logements, forme urbaine, qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures) et l'autre moitié concerne l'environnement et la consommation des espaces (ressources naturelles et pollutions, milieux naturels et biodiversité, agriculture, paysage et patrimoine, énergie et climat, risques et nuisances). Ces indicateurs comportent les sources de données utilisées ainsi qu'une période associée uniquement pour ceux portant sur l'environnement et la consommation des espaces.

Il évoque que d'autres indicateurs pourront être utilisés, sans les citer, pour préciser le bilan du PLUi.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espaces et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) pour la communauté de communes du Créonnais de 140 hectares sur la période 2011-2020. L'analyse a été effectuée à partir des données de l'observatoire de la consommation d'espace (OCS) par photo-interprétation et des fichiers fonciers sur cette même période.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur depuis le 18 novembre 2024 considère que le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dont fait partie la communauté de communes du Créonnais doit s'inscrire dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031. La consommation d'espaces NAF maximale entre 2021 et 2041 serait donc d'environ 107 hectares.

Selon le dossier, l'objectif de consommation d'espaces NAF maximal est de 108 hectares sur la période 2021-2035, le dossier ayant retenu une réduction de 50 % par rapport à la période antérieure. Elle est fixée à 18 hectares sur la période 2031-2035. La consommation d'espaces NAF serait ainsi au maximum de 88 hectares sur la période 2021-2035, à priori compatible avec l'objectif du SRADET Nouvelle-Aquitaine. Finalement, le projet PLUi génère une consommation d'espaces NAF de 77,5 hectares sur la période 2021-2035 selon le dossier :

- 40,58 hectares pour l'habitat ;
- 22,72 hectares pour l'économie ;
- 4,6 hectares pour les équipements ;
- 9,62 hectares pour le tourisme.

Toutefois, le dossier ne précise pas la consommation d'espaces NAF effective depuis 2021 ce qu'il convient d'ajouter à cette projection.

La MRAe recommande de comptabiliser l'ensemble des espaces NAF déjà consommés depuis 2021 pour s'assurer de l'atteinte des objectifs du SRADET Nouvelle-Aquitaine.

Les OAP prévoient des densités minimales de 12, 15, 20, 30, 50 et 80 logements par hectare selon les zones à urbaniser envisagées.

Les STECAL correspondant à des secteurs agricoles et naturels comprennent des activités déjà existantes, selon le dossier. Le projet de révision de PLUi identifie en revanche des emplacements réservés, dont les superficies non indiquées, ne sont pas comptabilisées, a priori, dans les espaces consommés.

La MRAe recommande de prendre en compte toutes les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers y compris les emplacements réservés, et ensuite d'évaluer la compatibilité du projet de révision du PLUi avec l'objectif de réduction de la consommation foncière du SRADET à l'horizon 2030 et au-delà.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire du Créonnais est concerné par deux¹² sites Natura 2000, classés au titre de la Directive « Habitats » ainsi que huit¹³ ZNIEFF dont cinq de type 1 et trois de type 2. La partie nord-est est concernée par l'aire de transition¹⁴ de la réserve mondiale de biosphère structurée autour de la rivière Dordogne. Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF se situent globalement sur l'ensemble du territoire.

La trame verte et bleue (TVB) intercommunale est constituée de réservoirs de biodiversité, d'un ensemble de prairies, de boisements de feuillus et mixtes en bordure de cours d'eau, complétée par un ensemble de haies et de milieux aquatiques. Elle est fragmentée par des infrastructures de transports.

Le projet de révision de PLUi mobilise des outils réglementaires :

- le classement des sites Natura 2000 prenant en compte le projet d'extension du site *Réseau hydrographique de la Pimpine*, des ZNIEFF ainsi que des zones humides inventoriées sur les secteurs de développement, des zones humides du SDAGE, du SAGE Garonne, du SIETRA et au titre du réseau Natura 2000 en zone naturelle N et en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- le reclassement en zone N de parcelles situées au plus près du réseau hydrographique ou identifiées en zones humides, actuellement classées en zone constructible dans le PLUi en vigueur ;
- l'introduction d'un recul de dix mètres au moins pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés publics et privés, et cours d'eau), identifié réglementairement par la trame Secteur à protéger pour motif écologique ;
- le maintien des fossés et des ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert en zone urbaine, à urbaniser 1AU, N et agricole A ;
- le classement des espaces forestiers humides¹⁵, inventoriés dans les zones humides des SAGE et des sites Natura 2000 en espaces boisés classés (EBC) ainsi que la création d'EBC le long des ruisseaux en zones N et A ;

12 Sites Natura 2000 : *Réseau hydrographique du Gestas, Réseau hydrographique de la Pimpine*

13 ZNIEFF de type 1 : *Butte de Guimberteau et vallon du Peyrat, Ruisseau et coteaux du Gaillardon, Bois de l'Artolie, Bois de Degans, Vallon de la Soye et bois de Mauquey*

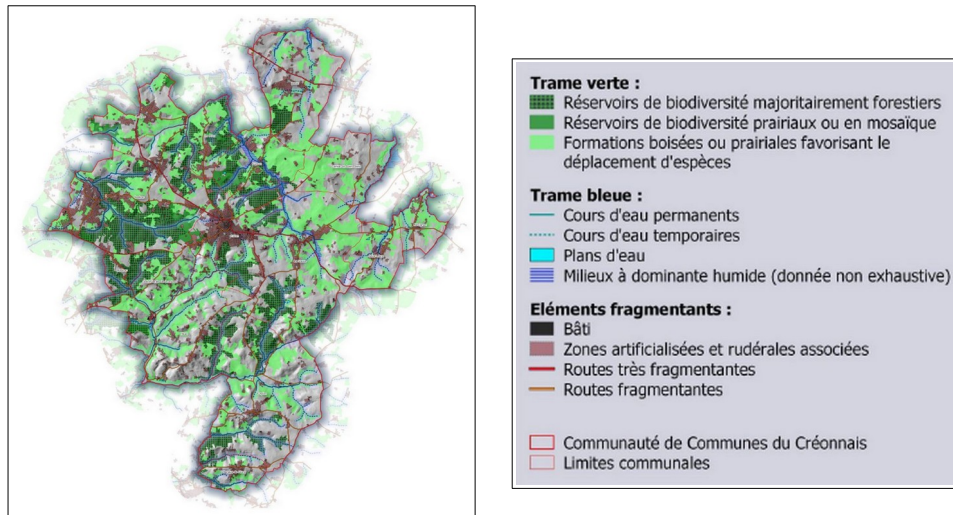
ZNIEFF de type 2 : *Vallée du Gestas, Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert, Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés*

14 Elle se veut le lieu privilégié de mise en œuvre et de valorisation des projets de développement durable et de sensibilisation à l'environnement.

15 Aulnais saussaie bétulaie, chênais aulnais et boulaie inventoriées dans le document d'objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000

- l'ajustement du classement en vigueur de secteurs en zone agricole protégée, notamment sur la commune d'Haux ;
- l'application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour protéger les éléments de paysage tels que des lisières boisées en limites de zones urbaines ou à urbaniser, les alignements de chênes le long de routes structurantes ainsi que les parcs et les jardins de propriété ponctuant les bourgs, le centre-ville de Créon et la campagne de l'Entre-deux-Mers.

Les OAP à vocation d'habitat prévoient la création de bandes boisées de cinq mètres de large, aux abords des zones à urbaniser.



La trame verte et bleue de la communauté de communes du Créonnais (Source : Rapport de présentation, page 168)

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire communautaire est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu d'importance. La nappe d'eau de l'Éocène alimentant la quasi-totalité du territoire du Créonnais est classée déficitaire, les prélèvements étant supérieurs au volume maximum prélevable.

Le territoire comporte sept¹⁶ captages d'eau potable destinés à la consommation humaine, répartis sur six communes. Ils sont protégés par des périmètres de protection, classés en zone urbaine notamment en zone UE à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif sur la commune de Villenave-de-Rions, en secteur naturel Ne accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics sur la commune de Sadirac ainsi qu'en zone agricole et naturelle. Certains captages sont environnés d'espaces boisés classés réglementaires.

Cinq¹⁷ syndicats d'eau potable et la commune d'Haux, en régie, approvisionnent le territoire intercommunal. Une évaluation des besoins en eau potable du projet de révision de PLUi, à l'échéance 2035 est fournie dans le dossier pour chaque syndicat. Les autorisations de prélèvement semblent être dépassées pour les syndicats de Bonnetan, d'Arveyres, et de Langoiran et la commune d'Haux. Les besoins en eau supplémentaire sont faibles et des fuites ont été constatées selon le dossier. Une note complémentaire, relative à la programmation de travaux pour chaque syndicat pour lutter contre les fuites susceptibles de couvrir les besoins de la population d'ici 2035, en annexe n°7, est fournie. Cependant, le dossier ne précise pas clairement le volume d'eau prélevé et autorisé spécifiquement pour le territoire du Créonnais, des communes hors de l'intercommunalité étant adhérentes aux syndicats.

La MRAe recommande de fournir pour le territoire du Créonnais les données récentes sur les volumes de prélèvements autorisés en eau potable par rapport aux volumes d'eau prélevés, afin de démontrer les possibilités de développement envisagées une fois les travaux de résorption de fuites réalisés. En l'état, le dossier ne permet pas de s'assurer de la faisabilité du projet de PLUi.

16 « Lafon » à Créon, « Neufon » à Sadirac, « Rochon 1 » et « Rochon 2 » à Le Pout, « Riot » à La Sauve, « Château d'eau » à Villenave de Rions, « Château d'eau » à Haux

17 Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAEPA) de Bonnetan, de la région d'Arveyres, de Targon, de la région de Langoiran, SIEA des Portes de l'Entre-deux-Mers

Le dossier indique que le territoire communautaire est actuellement couvert par onze stations de traitement des eaux usées (STEP) dont la majorité ont une capacité nominale inférieure à 2 000 Équivalents-Habitants. Il permet d'apprécier la capacité de chaque station d'épuration à traiter des effluents supplémentaires. À la lecture du dossier, dix communes sur quinze disposent d'un réseau d'assainissement collectif, excepté Blésignac, Camiac-et-Saint-Denis, Saint-Genès-de-Lombaud, Saint-Léon et Villenave-de-Rions.

Le dossier indique que des travaux de réhabilitation sont prescrits pour la STEP de La Sauve dont les capacités nominales seront dépassées dans la projection démographique à 2035.

La MRAe recommande de conditionner réglementairement l'ouverture à l'urbanisation des secteurs couverts par la STEP de La Sauve à la réalisation des travaux de sa mise en conformité.

Le rapport fournit un tableau en page 283 listant les STEP par commune desservie mettant en évidence deux STEP desservant des communes situées en dehors du territoire intercommunal. La STEP de Cambes traite les effluents des communes de Madirac, de Saint-Caprais-de-Bordeaux et de Cambes, et la STEP de Saint-Quentin-de-Baron traite les effluents des communes de Baron et de Saint-Quentin-de-Baron.

Il conviendrait de préciser les charges entrantes des communes de Cambes, de Saint-Caprais-de-Bordeaux et de Saint-Quentin-de-Baron pour disposer d'une vision d'ensemble des charges à venir sur les deux STEP évoquées, et de s'assurer de leur soutenabilité en tenant compte du projet de révision de PLUi.

Les STEP de Cursan, Sadirac, Créon, Cambes présentent des eaux parasitaires et une analyse des données de 2023 devra être réalisée pour les STEP de Le Pout et Créon, selon le dossier. Il convient de présenter dans le dossier les informations relatives aux éventuels travaux et aménagements prévus sur le système d'assainissement et d'actualiser les données afin de s'assurer de la prise en compte d'incidences notables sur l'environnement des rejets des effluents issues du projet intercommunal.

Six zones à urbaniser envisagées ne seront pas raccordées à l'assainissement collectif, correspondant à 148 logements neufs, soit :

- 98 logements (14 logements à Saint-Genès-de-Lombaud, 15 logements à Camiac-et-Saint-Denis, 41 logements à Saint-Léon, 14 logements à Villenave-de-Rions et 14 logements à Le Pout) dont les effluents seront traités par un assainissement non collectif ;
- 50 logements (23 logements à Saint-Genès-de-Lombaud et 27 logements à Capian) dont les effluents seront traités par un assainissement autonome regroupé de type « microstation ».

Le dossier ne recense pas le nombre d'installations d'assainissement non collectif présentes à l'échelle du territoire du Créonnais et ayant fait l'objet de contrôle. Il évoque une nature à dominante argilo-calcaire des sols du territoire du Créonnais impliquant des difficultés à l'infiltration.

La MRAe recommande d'apporter des informations récentes en matière d'assainissement autonome (taux de conformité généralisé des installations, performance selon le rapport de service public d'assainissement non collectif-SPANC) permettant d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement, et notamment dans les secteurs susceptibles de se développer.

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire intercommunal est concerné principalement par les risques liés aux inondations par débordement¹⁸ de cours d'eau et par ruissellement pluvial, aux mouvements de terrain, au fort aléa de retrait-gonflement des sols argileux et au transport de matières dangereuses par le passage de canalisation de gaz naturel sur les communes de Baron et de Blésignac. Il compte 47¹⁹ installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en dessous des seuils « SEVESO » ainsi que huit²⁰ sites recensés dans les bases de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et des sites et sols pollués (BASOL).

Six²¹ communes, localisées au nord et au sud du territoire intercommunal, sont concernées par le risque de mouvements de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine. Deux plans de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt) ont été prescrits dont un en cours d'élaboration sur la commune d'Haux, et un autre approuvé le 10 août 2020 sur la commune de Baron.

18 Les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert et du Grand Estey

19 Rapport de présentation, page 196

20 Rapport de présentation, page 197

21 Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout, Saint-Genès-de-Lombaud

Le territoire n'est pas couvert par un plan de prévention des risques inondation (PPRI), ni des zones inondables (AZI). Le rapport comprend des cartographies informatives portant sur les risques naturels, inondations et mouvements de terrain réalisées à partir d'études menées par le Cerema sur les communes de Capian et de Villenave-de-Rions, ainsi que des modélisations du risque inondation par débordement de cours d'eau réalisées par le SIETRA, suite à un événement pluvieux et des crues, permettant d'améliorer la connaissance du risque d'inondation selon le dossier.

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde, classant ainsi les tronçons sur les routes départementales RD14, de Madirac à l'intersection avec la RD 671 à Créon, et de la RD671, de Loupes à Saint-Léon, en catégorie 3 et 4. La largeur maximale des secteurs de bruit est de 100 mètres (catégorie 3) et 30 mètres (catégorie 4). Les secteurs de développement d'habitat envisagés sont éloignés de sources potentielles de bruit provenant d'infrastructures terrestres, de zones d'activités économiques et d'exploitations agricoles.

Le territoire est faiblement concerné par le risque de feu de forêt. Le dossier fournit plusieurs cartographies localisant les dispositifs de défense contre l'incendie, près de 300 couvrant le territoire. Un certain nombre de points d'eau incendie (PEI) sont constatés non utilisables en 2022, selon le dossier, en raison de leur débit et leur distance par rapport au bâti réglementaire. Neuf²² secteurs de développement envisagés en zone à l'urbaniser sur huit communes ne sont pas couverts par la défense incendie.

La MRAe recommande d'apporter des informations récentes sur l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie existants et sur les mises aux normes et travaux potentiels à effectuer afin de permettre une prise en compte suffisante de la défense incendie dans le document d'urbanisme en cohérence avec l'accueil de nouvelles populations.

E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

Le projet de révision de PLUi traite l'adaptation au changement climatique en limitant notamment la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier (NAF), en évitant l'urbanisation dans les zones sensibles au ruissellement, en préservant les espaces boisés, et en réglementant l'obligation de surface de pleine terre minimale pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales (de 30 % à 50 % du terrain d'assiette du projet dans des zones urbaines, de 20 % dans les zones à urbaniser pour l'économie et de 30 % pour celles à vocation d'habitat ainsi que de 30 % à 70 % dans des secteurs agricoles et naturels) et d'une emprise au sol limitée entre 35 % et 80 % dans des zones urbaines et à urbaniser.

L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les effets du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale.

La MRAe recommande de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant notamment sur les références disponibles (TRACC, Météo France²³, DRIAS-Eau²⁴).

Les OAP sectorielles conseillent une palette végétale composée notamment de chênes, d'érables champêtres, de charmes, de cornouillers, de noisetiers, adaptée au changement climatique en vue de l'aménagement des espaces paysagers envisagés dans les zones à urbaniser.

L'OAP thématique « eau » précise que les constructions doivent être équipées de récupérateurs d'eaux de pluie pour des usages spécifiques d'arrosage.

Des emplacements réservés sont créés pour aménager des cheminements piétons et intégrer des liaisons douces telles que la création de pistes cyclables vers les centres-bourgs ainsi que la création d'aires de covoiturage. Les OAP sectorielles prévoient également la création d'un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers le cœur des centres-villes et des bourgs.

S'agissant des énergies renouvelables, le dossier recense deux STECAL localisés en secteur naturel Ner destinés à la gestion de sites existants de production d'énergie renouvelable à caractère photovoltaïque, implantés sur les communes de Sadirac et de Camiac-et-Saint-Denis. Ils sont délimités réglementairement pour permettre notamment les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire sous condition d'intégration paysagère adaptée.

22 Rapport de présentation, page 290

23 <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

24 <https://www.drias-eau.fr>

14 hectares ont été consommés sur des espaces NAF pour le photovoltaïque. Il conviendra d'actualiser le PLUi pour s'assurer de sa compatibilité avec le PCAET une fois qu'il sera approuvé, pour répondre aux besoins de production d'énergie renouvelables.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais dans le département de la Gironde (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 2 700 habitants supplémentaires, la construction de 1 325 logements neufs sur la période 2021-2035 et 200 logements à réhabiliter dont 115 logements vacants et 85 changements de destination. La méthode de répartition des logements à produire prévus au sein de l'armature territoriale intercommunale mérite d'être précisée.

La communauté de communes du Créonnais présente un projet de PLUi prenant en compte l'environnement à travers une démarche ERC restant à poursuivre en raison d'enjeux forts identifiés sur des secteurs n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale récente et suffisante, et de l'enjeu de l'assainissement collectif.

Le projet de révision de PLUi envisage la création d'une trentaine de zones à urbaniser à vocation d'habitat et à vocation économique. La recherche d'évitement stratégique des incidences environnementales dans le cadre du projet de développement territorial nécessite des explications complémentaires pour les secteurs de développement non investigués. Les mesures d'évitement-réduction doivent être retranscrites dans le projet de PLUi. La sélection des bâtiments vacants à réhabiliter et des changements de destination doit être précisée pour justifier d'une prise en compte de l'environnement proportionnée.

Le projet de PLUi semble répondre globalement aux exigences de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Il convient de préciser les surfaces déjà consommées depuis 2021 et de prendre en compte les surfaces NAF consommées par les emplacements réservés pour le confirmer.

Les secteurs les plus sensibles tels que les boisements et les zones humides identifiés sur les zones à urbaniser ont été globalement préservés par un classement en zone N, en espaces boisés classés et au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

Des précisions sont attendues sur l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement individuel ainsi que la défense incendie pour s'assurer de la soutenabilité du projet d'accueil des nouveaux habitants prévus.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 21 Janvier 2026.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
la membre délégate

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h