

Département de la Gironde
Communauté de Communes du Crémonnais

**Enquête publique relative au projet de
modification de droit commun n°2 du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la
Communauté de Communes du Crémonnais**

Rapport d'enquête publique

Commissaire enquêteur : Hugues MORIZOT
Date de remise du procès-verbal : 3 janvier 2023

PREAMBULE	1
I - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRE JURIDIQUE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUi	2
I1– Objet de l'enquête	2
I2– Cadre juridique et déroulement de la procédure de modification du PLUi	2
II - DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION	4
II1 – Territoire	4
II2 – Présentation et justifications des modifications	4
II2-1 – Renforcer les dispositifs de production de LLS à Sadirac	5
II2-2 – Modifications du règlement	6
II2-3 – Modifications des OAP	7
II2-4 – Modifications des plans de zonage	7
II3 – Conformité réglementaire et compatibilité avec les documents de planification territoriale et de gestion de l'environnement, des risques et du patrimoine	8
III – AVIS EMIS SUR LE PROJET	10
Aquitaine	
III1 – Mission Régionale d'Autorité environnement (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine	10
III2 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Gironde	11
III3 – Réponse de la CDC du Crétonnais à l'avis de la DDTM de la Gironde	11
III4 – Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) Nouvelle-Aquitaine	12
IV - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
IV1 – Composition du dossier d'enquête publique	12
IV2 – Organisation de l'enquête publique	13
IV3 – Déroulement des permanences et recueil des observations	14
V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	15
V1 – Tableau de synthèse des observations formulées et réponses du Maître d'ouvrage	15
ANNEXES	

PRÉAMBULE

L'enquête publique permet d'assurer l'information et la participation du public aux décisions le concernant ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision. Définie à l'origine par la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (loi Bouchardéau), la procédure d'enquête publique a notamment été confortée et renforcée en ce sens par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE ou Grenelle 2).

L'enquête publique, dont l'objet est détaillé ci-dessous, s'est déroulée sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais (CDC Créonnais), en son siège administratif sur la commune de Créon, sur une période de 32 jours, du 4 novembre 2022 au 5 décembre 2022. Le registre d'enquête regroupant l'ensemble des observations a été clôturé le 5 décembre 2022 à 17h par Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Bordeaux. L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique est la CDC du Créonnais.

Concernant la suite de la procédure à l'issue de l'enquête et après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), éventuellement modifié suite aux conclusions émises par l'enquête, seront soumises à l'approbation du conseil communautaire par délibération. Le rapport d'enquête et les conclusions sont tenus à la disposition du public pendant un an.

Pour information, comme tout acte administratif, ces documents sont susceptibles d'être « portés » en justice devant le tribunal administratif. Le juge administratif peut prononcer son annulation pour vice de forme ou vice de fond et s'appuiera, entre autre, sur le rapport d'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur. Enfin, pour information, il faut noter qu'à partir de la date de la délibération d'approbation, les recours auprès du Maire ou du juge administratif doivent être faits dans les deux mois.

Le rapport d'enquête a pour objet de présenter les points suivants :

- Généralités concernant le projet soumis à l'enquête et avis émis par les Personnes Publics Associées (PPA)
- Organisation et déroulement de l'enquête
- Analyse des observations du publics et des réponses du maître d'ouvrage
- Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet

A noter que les observations et commentaires du commissaire enquêteur (CE) sont mentionnées en gras et se retrouvent tout au long du rapport. Les analyses sont ensuite regroupées et synthétisées dans la partie « conclusions motivées ».

I - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRE JURIDIQUE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUi

I1 – Objet de l'enquête

L'enquête publique concerne la modification de droit commun n°2 de du PLUi de la CDC du Créonnais.

Le PLUi du Créonnais a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 janvier 2020. La modification, objet de l'enquête, a été prescrite par le Président de la CDC du Créonnais par arrêté en date du 15 juin 2021.

L'arrêté portant organisation de l'enquête publique a quant à lui été prescrit en date du 11 octobre 2022 (cf annexes). Les étapes de la procédures sont schématisées dans le paragraphe suivant.

La modification de droit commun a pour objectifs de :

1. modifier le règlement pour :

- Renforcer les dispositifs de production de logements sociaux à Sadirac et permettre à la commune de se mettre en conformité avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU
- Corriger les incohérences et incompatibilités avec le plan zonage du PLUi
- Corriger le règlement de la zone UC et UD notamment sur les destinations autorisées (commerces, ...)
- Modifier les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions notamment sur les clôtures, le traitement des façades et les toitures
- Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

2. modifier le plan de zonage pour rectifier les erreurs de zonage au sein des zones urbaines

3. mettre à jour la liste des emplacements réservés

4. modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en raison de l'inadaptation de certains périmètres, d'un changement de destination de la zone concernée, et/ou de l'inutilité constatée de certaines OAP.

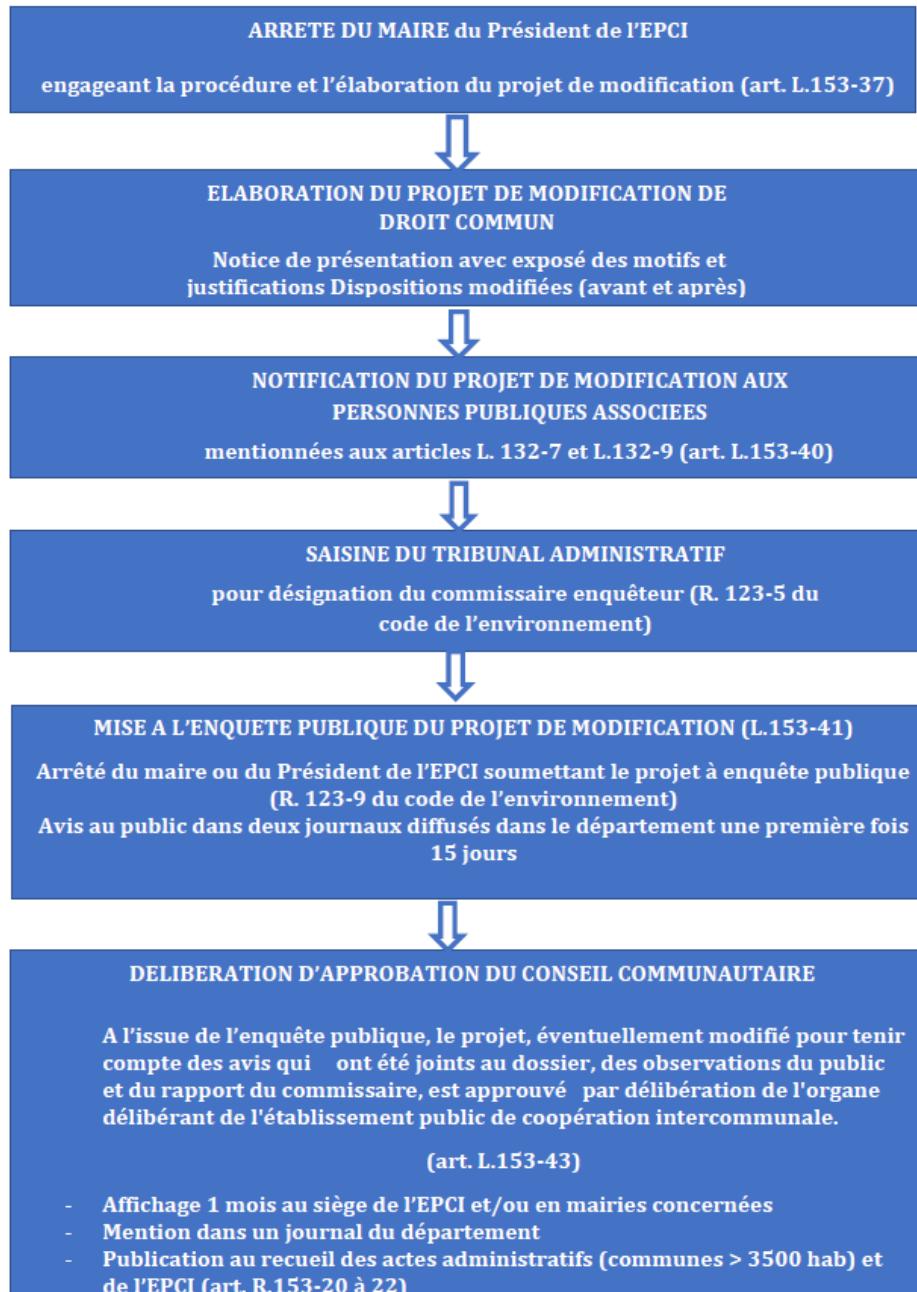
I2 – Cadre juridique et déroulement de la procédure de modification du PLUi

Le choix de la procédure a été fait au regard des dispositions des articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme qui fixe le cadre juridique de la révision, procédure qui s'impose si l'autorité compétente en charge du PLUi décide :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (E.B.C), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Les changements proposés ne relèvent pas de ces dispositions, dès lors, une procédure de modification de droit commun est réalisable selon les conditions définies aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme (cf détail dans la notice de présentation du dossier d'enquête).

Le schéma ci-dessous présente les différentes étapes de la procédure de modification du PLUi.



A noter que, d'après la CDC du Créonnais, une procédure de révision générale du PLUi sera engagée courant 2023. La procédure de révision prévoit une concertation préalable avec les habitants, les associations et les personnes publiques associées. La révision du PLUi fera également l'objet d'une enquête publique avant son approbation par le conseil communautaire.

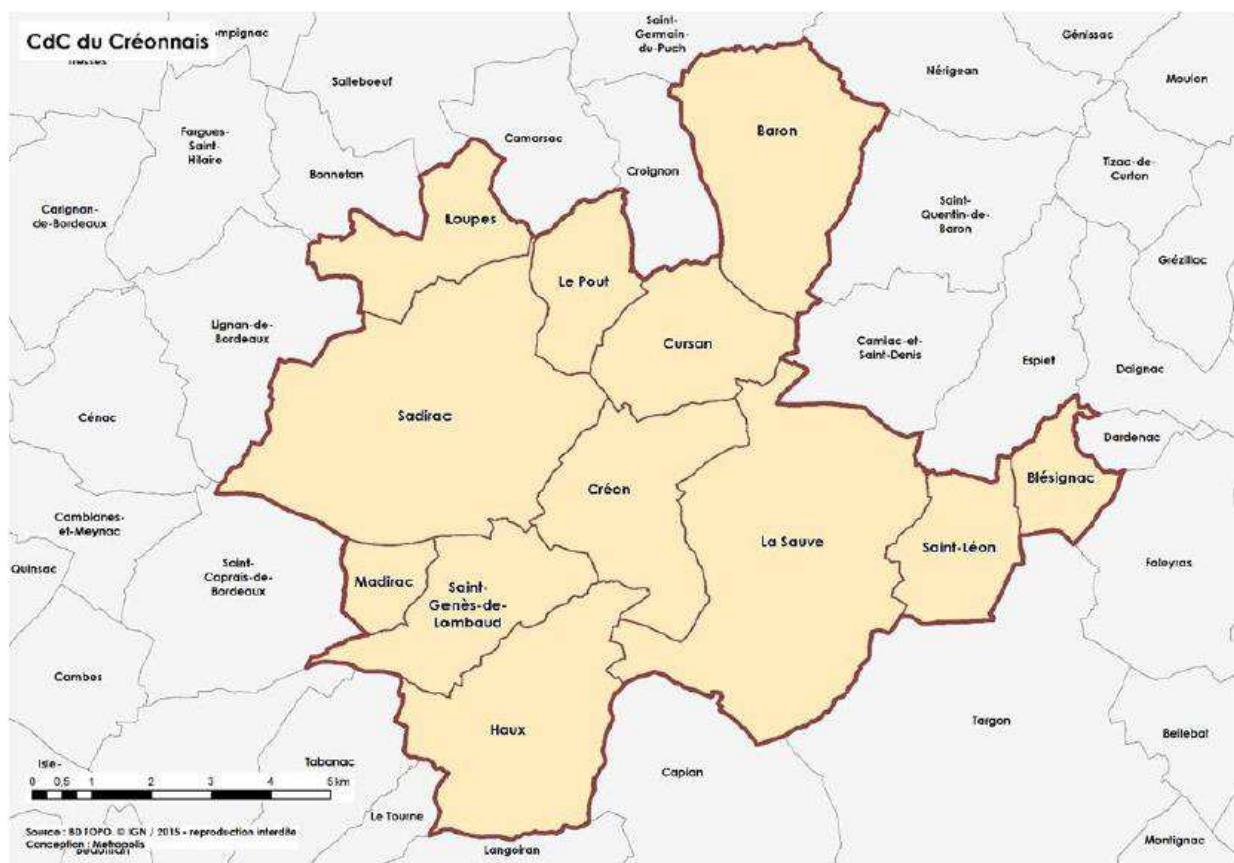
II – DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION

II1 – Territoire

Le territoire concerné par la modification du PLUi est celui de la CDC du Créonnais. Il s'étend sur 109,7 km² au cœur de l'Entre-Deux-Mers dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La CDC du Créonnais a été créée le 13 juillet 2000 et comptait initialement 15 communes. Aujourd'hui, elle est composée de 12 communes, échelle à laquelle a été approuvée le PLUi.

Pour information, au 1er janvier 2018, la CDC du Créonnais comptait 17 446 habitants, soit une densité de 140 hab. /km².

Le taux de croissance de la population progresse régulièrement depuis une dizaine d'années notamment en lien avec le développement de la métropole bordelaise.



II2 – Présentation et justifications des modifications

Les modifications apportées au document d'urbanisme concernent globalement :

- le règlement
- les OAP
- le(s) plan(s) de zonage

II2-1 – Renforcer les dispositifs de production de LLS à Sadirac

L'objectif de ces dispositions est de renforcer les dispositifs de mixité urbaine et sociale dans les programmes de logements prévus sur la commune de Sadirac.

Au 1er janvier 2021, la commune de Sadirac est entrée dans le dispositif de la loi SRU avec un taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) de 4,38 % (81 LLS).

Avec 1 851 résidences principales au 01/01/2021, la commune de Sadirac a un déficit de 382 logements locatifs sociaux (nécessité d'atteindre au moins 25% de LLS).

La Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (ou loi 3DS) fixe un taux de rattrapage triennal de référence à 33% sauf pour les nouvelles communes entrantes dans le dispositif SRU, telle que Sadirac, pour lesquelles le taux de rattrapage est décomposé comme suit:

- 15 % pour la première période triennale pleine 2023-2025 - objectif correspondant à 15% du déficit constaté en LLS au 01/01/2022 soit un objectif de 57 LLS.
- 25 % pour la seconde période triennale 2026-2028 soit un objectif de 95 LLS
- 33 % pour la troisième triennale 2029-2031 soit un objectif de 126 LLS.

Pour l'année 2022, l'objectif de rattrapage assigné à la commune de Sadirac s'élève à 19 logements sociaux, correspondant au tiers de 15 % du nombre de logements manquants au 1er janvier 2021.

L'objectif de rattrapage assigné à la commune de Sadirac entre 2022 et 2031 est donc évalué à 297 logements locatifs sociaux.

Pour y répondre, il est proposé dans le projet de :

1° - Définir une programmation minimum de LLS au sein des secteurs concernés par les OAP par l'augmentation de la densité minimum au sein des zones UB et 1AU concernées par ces OAP (entre 25 et 30 logements/ha) et l'instauration de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) sous la forme de pourcentages minimum de LLS dans les opérations de logements réalisées au sein de ces zones (entre 60 et 100% minimum). La répartition proposée par OAP est la suivante :

	Superficie (en ha)	Densité minimum logements/ha	Nombre minimum de logements	% minimum LLS	Nombre minimum LLS
Lorient écoles	0,7	30	21	100,00%	21
Pichebin	1,5	30	45	100,00%	45
Tioulet	1,5	30	45	100,00%	45
Pomadis	0,8	30	24	100,00%	24
Viaud	3,8	25	95	60,00%	57
Farjou	4	25	100	100,00%	100
TOTAL	13,7	27	315		292

2° - Introduire dans le règlement des zones UA/UAp, UB, UC, UD/UDs, 1AU et 2AU une disposition visant à imposer au minimum 70% de LLS dans les opérations d'aménagement générant la production d'au moins 2 logements : « *tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, devra générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux.* »

En considérant :

- que la production de logements est fortement représentée par les logements individuels à hauteur de 95% (source : données SITADEL2 - données arrêtées à fin mai 2022),
 - un rythme annuel moyen de constructions estimé à 50 logements/an soit 500 logements à échéance 2032,
 - une proportion d'environ 10% de logements individuels groupés ou de logements collectifs,
- la commune de Sadirac devrait être en mesure de disposer d'environ 35 LLS supplémentaires à l'horizon 2032.

En conclusion, les modifications du PLUi proposées ci-dessus devrait permettre de produire au minimum 327 LLS.

Le commissaire enquêteur prend acte des dispositions de densité et d'application d'un taux minimum pour répondre au déficit de LLS sur la commune de Sadirac et de l'objectif plus ambitieux affiché à savoir 327 LLS à échéance 2032 au lieu des 297 imposés par la loi 3DS.

II2-2 – Modifications du règlement

Les modifications apportées au règlement (cf détail dans la notice de présentation du dossier d'enquête) concernent :

- La destination des constructions, usages des sols et nature d'activité avec désormais une série de définitions générales qui constituera le socle réglementaire et opposable aux autorisations d'urbanisme
 - Des nouvelles dispositions générales applicables aux zones U, AU, A et N
 - Des modifications relatives aux usages, activités et affectations des sols interdits en zones U et AU
 - Des modifications relatives aux usages, activités et affectations des sols soumises à conditions particulières en zones U, AU, A et N
 - Des modifications relatives à la mixité fonctionnelle et sociale des constructions en zone U et AU en lien avec le paragraphe précédent
 - Des modifications relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions en zones U, AU, A et N
 - Des modifications relatives aux caractéristiques architecturales en zones U, AU, A et N
 - Des modifications relatives aux caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâties et abords des constructions en zones U, AU, A et N
 - Des modifications relatives au stationnement en zones U, AU, A et N
 - Des modifications relatives à la desserte par les voies publiques ou privées en zones U

- Des modifications relatives à la desserte par les réseaux en zones U, AU, A et N

II2-3 – Modifications des OAP

Les modifications proposées visent à atteindre les objectifs suivants :

- Permettre et organiser le développement des espaces à urbaniser de manière à favoriser une urbanisation qualitative
 - Créer un maillage de voie cohérent à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces
 - Préserver les espaces natures à forte sensibilité environnementale (zones humides...) dans les programmes d'aménagement
 - Préserver le réseau hydrographique à travers la création d'espaces paysagers autour du réseau de fossés et maîtriser la conservation des fils d'eau tant dans le domaine public que privé.
 - Garantir un traitement qualitatif des espaces collectifs à créer et des limites entre les espaces à urbaniser et la campagne environnante.

Les OAP avec un objectif de requalification urbaine concernées par le projet de modification du PLUi (cf détail dans la notice de présentation du dossier d'enquête) sont les suivantes :

- Schéma d'aménagement du bourg de Créon – secteur château d'eau
- Schéma d'aménagement du bourg de Créon – secteur millas nord
- Schéma d'aménagement du bourg de Le Pout – secteur richard
- Schéma d'aménagement du bourg de Madirac – secteur carpe nord
- Schéma d'aménagement de Lorient – secteur écoles
- Schéma d'aménagement de Lorient – secteur pichebin / pomeyran
- Schéma d'aménagement de Lorient – secteur tioulet
- Schéma d'aménagement du bourg de Sadirac – secteur pomadis
- Schéma d'aménagement du bourg de Sadirac – secteur placlo

Et celles avec un objectif d'extension urbaine sont :

- Schéma d'aménagement du bourg de Le Pout – secteur Jeantet
- Schéma d'aménagement du bourg de Madirac – secteur Carpe Sud
- Schéma d'aménagement de Lorient – secteur Viaud
- Schéma d'aménagement du bourg de Sadirac – secteur Farjou

II2-4 – Modifications des plans de zonages

La modification du PLUi a pour objet de modifier le(s) plan(s) de zonage pour rectifier plusieurs erreurs au sein des zones urbaines (reclassement de parcelles ou de secteurs, création de servitude de protection paysagère, modification de périmètre, intégration de points de passage) et par ailleurs, mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Un certain nombre de secteurs sont concernées (cf détail dans la notice de présentation du dossier d'enquête) sur les communes de Baron, Créon, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Saint-Genes de Lombaud et Sadirac.

II3 – Conformité réglementaire et compatibilité avec les documents de planification territoriale et de gestion de l'environnement, des risques et du patrimoine

Dans un premier temps, il est important de préciser la notion d'«opposabilité».
La notion d'«opposabilité» recouvre trois niveaux de contraintes différenciés. Leur interprétation découle essentiellement de la jurisprudence.

- La conformité implique la retranscription de la règle de rang supérieur à l'identique, sans possibilité d'adaptation.

- La compatibilité nécessite que le document de rang inférieur ne soit pas contraire aux orientations générales du document de rang supérieur, tout en laissant une marge de manœuvre.

- La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de «ne pas s'écarte des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie».

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine	<p>Le SRADDET a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil Régional et approuvé le 27 mars 2020 par la Préfète de Région. Il se substitue au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de chaque ex-région.</p> <p>Il faut préciser que, selon le Code Général des Collectivités Territoriales et l'article L. 4251-3 :</p> <p>«Les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme...»</p> <p>1° Prennent en compte les objectifs du SRADDET ;</p> <p>2° Sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma</p> <p>Lorsque les documents mentionnés au premier alinéa sont antérieurs à l'approbation du SRADDET, ils sont mis en compatibilité avec les règles générales du fascicule lors de la première révision qui suit l'approbation du schéma.»</p> <p>Le projet de modification du PLUi semble compatible avec le SRADDET mais une analyse approfondie de cette compatibilité devra être proposée dans le cadre de la future révision du PLUi (PLUi antérieur au SRADDET).</p>
Schéma de COhérence Territorial (SCOT) de l'Aire	<p>Le SCOT a été approuvé le 13 février 2014 et a fait l'objet d'une modification le 2 décembre 2016.</p> <p>Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D2O), seul document du SCOT opposable aux tiers, impose de contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines comprenant des sites non bâties de</p>

Métropolitaine Bordelaise	<p>développement reconnus comme ne présentant pas d'enjeux significatifs de sensibilité naturelle. Le document cartographique « La métropole responsable » illustre et matérialise ces enveloppes (cf www.sysdau.fr).</p> <p>Le projet de modification du PLUi respecte de fait les prescriptions du D2O et notamment de contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines identifiées puisqu'aucune modification de zonage ne peut être opérée dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi.</p>
SDAGE Adour-Garonne SAGE Nappes Profondes en Gironde SAGE Vallée de la Garonne	<p>La notice de présentation indique que le projet de modification du PLUi est compatible avec ces schémas de gestion de l'eau et notamment le SAGE Vallée de la Garonne et Nappe Profondes.</p> <p>Concernant le SAGE « Vallée de la Garonne », on peut regretter que l'analyse de la compatibilité du projet ne soit pas plus approfondie.</p> <p>Concernant l'approvisionnement en eau de consommation, le rapport indique qu'elle est principalement assurée par l'exploitation de la nappe de l'Éocène, qualifiée de « déficitaire » dans le SAGE Nappes profondes de Gironde et qu'il n'est donc pas envisageable d'augmenter les prélèvements sur cette nappe pour accompagner le développement du territoire de la CDC du Créonnais.</p> <p>Il indique également qu'il existe déjà des problèmes de quantité d'eau disponibles pour les communes alimentées à partir du SIAEPANC de Bonnetan mais que ce dernier fournit d'importants efforts, avec pour corollaire un programme d'investissement lourd, afin de maîtriser les pressions exercées sur la ressource AEP (notamment sur les nappes de l'Éocène).</p> <p>En outre, il semble que le sud du territoire connaît également des problèmes de qualité d'eaux brutes avec des concentrations en fer, sulfates et fluorures supérieures aux limites de qualité.</p> <p>Le rapport précise également que le développement de la CDC du Créonnais doit s'accompagner de la mise en place de solutions alternatives et de substitution, en parallèle d'un travail sur les rendements des réseaux, sur les mesures d'économie d'eau des collectivités et de sensibilisation auprès du public.</p> <p>Le SMEGREG, Syndicat mixte d'étude et de gestion de la ressource en eau du département de la Gironde et gestionnaire du SAGE Nappes Profondes, étudie les ressources de substitution potentielles.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLUi, la consultation et l'avis du SMEGREG seront primordiales pour bien prendre en compte les enjeux de ressource en eau sur le territoire de la CDC du Créonnais.</p> <p>Plus généralement, dans le cadre de la future révision du PLUi et pour confirmer sa compatibilité avec les SAGE(s), il est fortement conseillé de solliciter, le plus en amont possible, l'avis des</p>

	Commissions Locales de l'Eau (CLE) des SAGE(s) concernés.
Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de forêt (PPRIF)	- Pas d'augmentation des périmètres des zones constructibles susceptible d'avoir une incidence sur le risque incendie
Sites classés/sites inscrits...	- Pas de modifications des protections du site Patrimoine Mondiale de l'UNESCO : « Abbaye de La Sauve Majeur », du site inscrit « Prévôté à Crèon » à la place de la Bastide et autres monuments historiques sur le territoire
ZNIEFF/ZICO/ Natura 2000/trame verte et bleue/Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs objet de modifications non concernés par des protections environnementales - Pas de nouvelles zones à urbaniser susceptible d'impacter les corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité - Pas de zones humides d'intérêt identifiées dans les documents de rang supérieur concernées par les modifications <p>A noter que des secteurs Npr identifiés comme zones humides ont été ajoutés dans le cadre de cette modification du PLUi et de certaines OAP (secteur Lorient Tioulet à Sadirac et secteur Carpe sud à Madirac). La notice de présentation indique que cet ajout fait suite à la réalisation d'un diagnostic environnemental, basé sur une expertise faune/flore et la caractérisation de zones humides selon le critère botanique ou pédologique, sur les secteurs des OAP modifiées. En consultant les vues aériennes des sites, il semblerait que certains terrains concernés soient « en culture » et/ou remaniés. Dans le cadre de la future révision du PIUi, des éléments devraient être fournis quant à la caractérisation de ces zones Npr en tant que zones humides d'intérêt écologique et quant à leur préservation une fois le site aménagé.</p>

Le commissaire enquêteur prend acte de la conformité réglementaire et de la compatibilité des modifications proposées du PLUi avec les documents de planification territoriale.

III – AVIS EMIS SUR LE PROJET

III1 – Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine

La MRAe a été sollicitée par la CDC du Créonnais en date du 16 mai 2022 pour statuer sur la demande d'examen au cas par cas et sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification du PLUi.

De par sa décision en date du 7 juillet 2022, la MRAe considère que le projet de

modification de droit commun n°2 du PLUi de la CDC du Créonnais n'est pas soumis à évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- Réalisation d'une expertise faune/flore et habitats dans les zones adossées aux OAP modifiées et identification des zones humides et des éléments environnementaux constitutifs de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité

- Préservation des enjeux environnementaux dans les OAP modifiées. La MRAe indique qu'il conviendrait de renforcer ces préservations en les protégeant réglementairement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

- Identification, pour des motifs écologiques et paysagers, d'un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les parcelles AB 1008 et 1071 situées en zone urbaine UC sur la commune de Créon. La MRAe indique que cette protection devra être identifiée dans le règlement graphique

- Projet non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement au regard de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la MRAe notamment sur la non nécessité d'une évaluation environnementale, la complétude des données disponibles et l'absence d'incidences du projet sur l'environnement et la santé.

III2 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Gironde

Dans son avis, en date du 27 octobre 2022, la DDTM relève que les objectifs de production de LLS ont été revus à la baisse dans les OAP suite à leur premier avis sur le projet qui estimait que les objectifs affichés initialement allaient bien au-delà des obligations de la loi 3DS et que les conséquences environnementales et sociales n'étaient pas évaluées et se révélaient incompatibles avec le PADD et le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

La DDTM acte que le chiffre de production de LLS, bien qu'étant encore supérieur aux objectifs de la loi 3DS, est davantage en adéquation avec le projet démographique initial affiché dans le PADD.

Malgré cela, la DDTM s'interroge sur le traitement des enjeux de mixité sociale dans les OAP comportant un taux de 100% de logement social et sur la question de la gestion de la ressource en eau notamment par le SIAEPA de Bonnetan.

A ce sujet, la DDTM précise la révision générale du PLUi prévue en début d'année prochaine (2023) sera l'occasion d'étudier la cohérence de l'articulation de la production de logements sociaux dans une situation de ressource en eau déficitaire.

II3 – Réponse de la CDC du Créonnais à l'avis de la DDTM de la Gironde

Dans sa réponse en date du 7 novembre 2022, la CDC du Créonnais précise :

• sur la question de la mixité sociale dans les OAP avec un taux de 100% de logements sociaux, que la stratégie de rattrapage et donc de mixité se situe à l'échelle communale voir intercommunale et non à l'échelle du secteur de l'OAP puisque ces derniers se situent à l'intérieur ou en continuité des enveloppes urbaines existantes du bourg de Sadirac et du quartier de Lorient. Il y aura donc bien cohabitation de logements sociaux avec des logements non conventionnés

• sur la question de la ressource en eau, que les modifications apportées au PLUi étant en adéquation avec le projet démographique initial affiché dans le PADD, il n'y aurait donc pas davantage d'incidences que celles identifiées lors de l'approbation du document en 2019. En outre, la CDC du Créonnais fait remarquer qu'il appartient aux services de l'Etat (donc la DDTM en charge de la police de l'eau) de solliciter le SIAEPA de Bonnetan pour s'assurer que les dispositifs envisagés permettront d'améliorer l'état de la ressource en eau.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de la DDTM et de la réponse de la CDC du créonnais notamment sur le déficit de ressource en eau de consommation et des efforts à consentir par le territoire, notamment financiers, pour corrélérer les enjeux de développement à la disponibilité de la ressource en eau dans le cadre de la future révision du PLUi.

III4 – Centre Nationale de la Propriété Forestière (CNPF) Nouvelle-Aquitaine

En date du 4 octobre 2022, le CNPF indique ne pas avoir de remarques particulières et émet un avis favorable au projet.

IV - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

IV1 - Composition du dossier d'enquête publique

Enquête publique	- Arrêté préfectoral en date du 11 octobre 2022 prescrivant une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais - Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 18 juillet 2022 désignant Monsieur Morizot Hugues en qualité de commissaire enquêteur (cf annexe) - Registre d'enquête publique côté et paraphé, ouvert le 4 novembre 2022 par Mr Le Président de la CDC du Créonnais, et clôturé le 5 décembre 2022 par le commissaire enquêteur
Dossier technique	- Notice de présentation du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la CDC du Créonnais - Règlement modifié - OAP modifiées - Plans de zonage modifiés - Avis de la MRAe en date du 7 juillet 2022 - Avis de la DDTM n°2 en date du 27 octobre 2022 (cf annexe)

	<ul style="list-style-type: none"> - Réponse de la CDC du Créonnais à l'avis de la DDTM en date du 7 novembre 2022 (cf annexe) - Avis du CNPF en date du 4 octobre 2022 (cf annexe)
--	---

Avis sur la complétude du dossier d'enquête	Dossier complet
---	-----------------

IV2 - Organisation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 18 juillet 2022 (n°E22000075/33).

Date de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 4 novembre 2022 au 5 décembre 2022 soit pendant 32 jours.

Modalités de l'enquête

- Une réunion d'informations avec le pétitionnaire a été organisée en date du 25 octobre 2022.
- Un arrêté préfectoral a été pris le 11 octobre 2022 soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. L'arrêté indiquait :

- ✓ l'objet et la durée de l'enquête
- ✓ la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
- ✓ le nom du commissaire enquêteur
- ✓ les lieux, jours et heures de consultation du dossier et des permanences
- ✓ la durée et le lieu où le rapport pourra être consulté à l'issue de l'enquête
- ✓ les moyens de dépôt des observations (registre d'enquête, courrier)
- ✓ les coordonnées du responsable du projet
- ✓ les conditions de publicité

- La publicité a été faîte dans 2 journaux régionaux à savoir Le Résistant et les Echos Judiciaires Girondins et publiée au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci conformément à l'article R.123-11 du code de l'environnement (cf annexes). Les dates de publication sont les suivantes :

- ✓ Le Résistant : 20 octobre 2022 et 10 novembre 2022
- ✓ Echos Judiciaires Girondins : 14 octobre 2022 et 11 novembre 2022

L'avis a été publié sur le site internet de la CDC du Créonnais. Il a été affiché au siège de la CDC à Créon et dans les mairies de la CDC. L'affichage de l'avis a bien été fait quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée (constat d'affichage, cf annexe). Le format des affiches respectait l'arrêté en date du 9 septembre 2021.

- Concernant les permanences, il a été décidé, en concertation avec la CDC du Créonnais, autorité organisatrice de l'enquête, de programmer 5 permanences à des heures et jours accessibles pour l'ensemble de la population (le siège administratif de la CDC étant fermé le samedi).

- vendredi 4 novembre 2022 de 9h à 12h (ouverture de l'EP)
- mercredi 16 novembre 2022 de 14h à 17h
- lundi 21 novembre 2022 de 14h à 17h
- jeudi 1 décembre 2022 de 14h à 17h
- lundi 5 décembre 2022 de 14h à 17h (clôture de l'EP)

- Le registre d'enquête a été clôturé le 5 décembre 2022 par le commissaire enquêteur. Un procès verbal de synthèse des observations a été transmis par le commissaire enquêteur à la CDC du Créonnais le 8 décembre 2022 soit moins de 8 jours après la clôture.

- Les réponses de la CDC du Créonnais ont été réceptionnées par le commissaire enquêteur le 14 décembre 2022 soit moins de 15 jours après la remise du procès verbal des observations.

- Le dossier d'enquête, le rapport et les conclusions motivées ont été déposées au siège de la CDC du Créonnais le mardi 3 janvier 2023 ce qui est conforme aux dates de rendu exigées dans l'arrêté du 11 octobre 2022.

Avis sur l'organisation de l'enquête	Avis favorable
--------------------------------------	----------------

IV3 - Déroulement des permanences et recueil des observations

Les permanences au siège de la CDC du Créonnais se sont déroulées dans de bonnes conditions de réception malgré le nombre important de participants.

L'affluence importante pour une procédure de modification de PLUi est le signe d'un intérêt significatif de la population pour le développement du secteur et préfigure d'une potentielle forte affluence lors de sa future révision générale.

La majorité des participants ont manifesté le regret de ne pas avoir été suffisamment informé du déroulement de cette procédure en amont de l'enquête publique et ont pris acte de l'échéance de révision prochaine du PLUi.

Durant l'enquête publique, 38 observations ont été déposées par mail ou courrier et une cinquantaine de personne s'est déplacée.

Les observations et analyses sur le projet ont souvent dépassé le cadre de la modification n°2 du PLUi mais cela a permis d'apporter des informations ciblées ou générales quant aux enjeux du territoire, au cadre général du développement territorial et de l'intérêt général, aux procédures futures et autres échéances de concertation-participation du public.

V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

V1 – Tableau de synthèse des observations formulées et réponses du Maître d'ouvrage

Le choix a été de retranscrire toutes les observations en les regroupant par thème soulevé lors de l'enquête et en s'efforçant d'être le plus exhaustif possible dans la retranscription des arguments ou observations déployés, ceci afin que chacun puisse avoir une réponse individualisée de la CDC du Créonnais. L'original des mails ou courriers regroupé dans le registre des observations a été tenu à disposition de la CDC du Créonnais pour formaliser ses réponses.

A noter que des courriers ont été joints en annexe dans leur intégralité dans le procès verbal des observations pour que la CDC dispose de certains éléments de détail difficilement synthétisable :

- Collectif citoyen Sadirac
- Mr et Mme Doegle
- Mr Sin
- Gironde Habitat

Chaque observation fait l'objet d'un avis et/ou commentaire du commissaire enquêteur.

Observations formulées lors de l'EP	Réponse de la CDC du Créonnais	Commentaires et/ou avis du CE
Aménagement du territoire et généralités sur le développement		
<p>OBS 1 et 3: Des membres du Collectif PLACO SADIRAC observent que le secteur situé route de Citon Cénac à Sadirac zoné en 1AU au PLUi fait l'objet d'une modification en zonage UX dans le présent projet. Ils rappellent que ce site devait initialement accueillir un projet de résidence intergénérationnelle comprenant notamment 62 appartements dont 12 logements sociaux et déplorent son abandon malgré l'acceptabilité générale des riverains lors de sa présentation, ceci au profit de la création d'une future zone artisanale source de nuisances sonores, de pollution routière et peu créatrice d'emploi.</p>	<p>Le secteur situé route de Citon Cénac à Sadirac est actuellement constitué d'un terrain à vocation d'activités économiques qui comporte plusieurs bâtiments d'activités (hangars). La modification du PLUi vise à permettre le renouvellement urbain de ce secteur pour une vocation artisanale et/ou tertiaire en assurant leur intégration vis-à-vis du tissu urbain environnant. A travers la confirmation d'une vocation artisanale et/ou tertiaire, il s'agit de privilégier le renouvellement urbain des sites d'activités économiques existants avant de créer de nouvelles zones d'activités économiques sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit en effet de valoriser le</p>	<p>Pas de réponse quant à l'abandon du projet de résidence intergénérationnelle</p> <p>Le CE acte la prise en compte de potentielles nuisances sonores et visuelles par la mise en place d'aménagements paysagers adaptés.</p>

	<p>renouvellement urbain de cet espace économique en devenir au milieu du tissu pavillonnaire ainsi que la qualité urbaine de ce secteur.</p> <p>De vastes espaces tampons boisés sont ainsi prévus dans les OAP de manière à éviter les sources de nuisances sonores et visuelles.</p>	
OBS 13: Mr RICARD Michel, demande à ce que soit stopper toute création de nouveaux lotissements et l'accroissement de la population sur la commune de La Sauve de par notamment la capacité limite de la station d'épuration, les besoins en eau potable et l'accroissement des prélèvements, le mauvais état de la voirie. Le lotissement en projet entre la rue de salins, la rue de l'église Saint-Pierre et la rue des Laurières est particulièrement visé.	<p>L'objet de la modification du PLUi n'a pas vocation à remettre en question les perspectives d'accueil du territoire qui ont été définie lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Les incidences du développement de l'urbanisation sur les thématiques évoquées avait fait l'objet d'une analyse et de mesures d'évitement et de réduction.</p> <p>Ces éléments sont mentionnés dans le rapport de présentation du PLUi.</p>	Les enjeux démographiques, environnementaux et sociaux seront traités dans le cadre de la future révision générale du PLUi.
OBS 15: COLLET A. exprime ses inquiétudes quant aux conséquences de la construction de 302 logements sociaux sur la commune de Sadirac entre 2022 et 2031 et notamment l'augmentation de la population et des véhicules et souhaiterait que celles-ci soient prises en compte. Il est fait remarqué qu'il n'y a pas d'ER prévu pour les enfants (aire de jeux par exemple), qu'il est prévu qu'une seule place de parking alors qu'il y a souvent 2 véhicules par foyer, quid des bornes de recharge, de l'impact sur le réseau d'assainissement (déjà défectueux), de l'accueil de ces nouveaux habitants d'un point de vue scolaire, culturel ou sportif, de l'harmonie avec le bâti existant...	<p>Les nouvelles dispositions mises en oeuvre dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la modification du PLUi visent à renforcer les dispositifs de mixité urbaine et sociale dans les programmes de logements prévus sur la commune de Sadirac.</p> <p>Au 1er janvier 2021, la commune de Sadirac est entrée dans le dispositif de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) avec un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 4,38 % (81 LLS).</p> <p>Avec 1 851 résidences principales au 01/01/2021, la commune de Sadirac a un déficit de 382 logements locatifs sociaux.</p> <p>L'objectif de rattrapage assigné à la commune de Sadirac entre 2022 et 2031 est évalué à 327 (292 dans les OAP et 35 hors OAP). Si cet objectif n'était pas atteint, la commune de Sadirac s'exposerait à des sanctions financières de la part de l'Etat.</p> <p>L'objectif de la modification du PLUi consiste donc à augmenter la proportion de logements sociaux dans les opérations d'aménagement. La commune veillera à bien intégrer ces nouvelles constructions dans le tissu urbain existant afin d'éviter un effet de concentration des logements sociaux.</p>	Les conditions d'aménagement des OAP, objet des interrogations feront l'objet d'un projet détaillé proposé par les aménageurs dans le cadre des permis d'aménager qui seront déposés et des enquêtes publiques associées.
OBS 20: Mr CORBIAC Yves , né le 24	La modification du PLUi ne :	Avis d'ordre général n'ayant

<p>juillet 1942 à Saint-Quentin de Baron, gardien d'un patrimoine à La Sauve, regrette l'évolution du territoire du créonnais et la course à l'urbanisation notamment et la diminution des terres agricoles au détriment de l'environnement et du cadre de vie. Il demande à ce que les élus ne soient pas « des criminels de la campagne. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✗ • porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi approuvé en 2020 ; ✗ • n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites ou de milieux naturels ; ✗ • ne comporte pas de graves risques de nuisance ; ✗ • ne réduit pas les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N ; ✗ • ne réduit pas une protection édictée en faveur des risques de nuisances ou des milieux naturels par exemple. ✗ • L'accusation portée contre les élus d'être des "criminels de la campagne" relève de l'outrance et de la polémique. 	<p>pas à faire l'objet de commentaires.</p>
<p>OBS 35: COLLECTIF CITOYEN SADIRACAIS, pose des questions sur la neutralité de la modification, sur les OAP à Sadirac et notamment l'OAP de Viaud et de Farjou et sur l'abandon de toute réservation à proximité de Platon (cf détail dans le courrier joint).</p>	<p>L'objectif de la modification du PLUi consiste à augmenter la proportion de logements sociaux dans les opérations d'aménagement de Sadirac tout en maintenant le rythme de croissance immobilière tel que celui observé ces dernières années</p>	<p>Pas de réponses de la CDC sur les modifications des OAP des secteurs Viauds, Farjou et du secteur de Platon.</p> <p>A noter que les OAP n'ont pas vocation à cadrer très précisément l'aménagement d'ensemble d'un secteur mais à faciliter la traduction opérationnelle du projet de la collectivité par les aménageurs. Cet outil doit garder de la souplesse pour éviter d'avoir recours à de multiples modifications du PLUi.</p> <p>Ces secteurs feront l'objet de propositions d'aménagement dans le cadre des permis d'aménager.</p>
Modification de zonage		
<p>OBS 2: Mme SANTERRE Anne, propriétaire des parcelles AC 266 et 267 et située au 49 RD 671 à Sadirac, souhaiterait des précisions quant à l'opportunité d'intégrer la parcelle 266 (zonée en UA) à la nouvelle zone UB proposée dans le projet de</p>	<p>Avis défavorable.</p> <p>La parcelle 266 n'est pas intégrée au périmètre des OAP du secteur des écoles.</p> <p>Le classement en zone UB du secteur des écoles est justifié car son règlement est plus adapté à la</p>	<p>Le zonage UA ne remet pas en cause la vocation constructible des parcelles. Cependant la parcelle 266 n'étant pas construite, son intégration à la zone UB pourrait être discuté dans le</p>

modification.	réalisation du programme envisagé.	cadre de la future révision du PLUi.
OBS 7: Mme DUPUY Jocelyne , propriétaire des parcelles A 242, 241, 235, 239, 260, 258 à Le Pout, zonées en zones naturelles (N) et concernées par un Espace Boisé Classé (EBC) déplore fortement qu'elle n'est jamais été informée de ce classement et de ce zonage qui fait office d'expropriation cachée de son point de vue. Elle demande le changement de zonage en constructible des parcelles A 235, 239, 242, 258 dans le cadre de la révision prochaine du PLUi de par la proximité de la zone urbaine UC et en attendant, souhaiterait savoir si le bois est exploitable, dans quelles conditions, si le site est vendable en EBC et à qui revient la charge de l'entretien ? En outre, existe t-il des indemnités quant à ce classement financièrement défavorable ?	Avis défavorable dans le cadre de la procédure de modification. La procédure de modification du PLUi ne permet pas : - de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU; - de supprimer un Espace Boisé Classé (EBC) Concernant les EBC, il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont quant à elles irrecevables. La demande de cette requérante sera examinée dans le cadre de la révision.	Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A noter que, dans le cadre du classement en EBC d'un secteur boisé en limite d'enveloppe urbaine, de par le niveau de protection induit, les propriétaires devraient être informés et associés à la démarche de classement.
OBS 8: Mr MUTELET Daniel , situé au 3 chemin de la source à Créon, propriétaire d'une maison d'habitation et d'une dépendance en pierre de taille et moellons datant du XIII ^e siècle, sur la parcelle AK 713, souhaiterait que ce bâti soit classé, dans la future révision du PLUi, en « patrimoine remarquable ou protégé » selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ceci afin d'en préserver le caractère actuel. En effet, il fait remarquer que cette construction a été « relais de Compostelle » et quelle a un riche passé historique en lien avec l'abbaye de La Sauve et l'église Notre Dame de Tout -Espoir de Saint-Genes de Lombaud.	Avis favorable pour intégrer cette construction en « patrimoine remarquable à protéger » au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme.	Pas de commentaires.
OBS 9: Mr BOISSON Marc , propriétaire des parcelles C 72 et 73 située au 29 route de l'église à Loupes, zonées actuellement en agricole (A), souhaiterait qu'elles soient classées en UD (zonage à proximité) afin que ses enfants puissent y construire leur habitation principale.	Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.	Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A noter que ces parcelles semblent faire partie de l'enveloppe urbaine de Loupes dans le SCOT.
OBS 10: PEREZ Nell et TRONCHE Christophe s'inquiètent du	La modification n°2 du PLUi ne : • porte pas atteinte à l'économie	Le changement de zonage en zone naturelle peut-être

<p>« grignotage » de la zone boisée vers l'impasse Marot à Saint-Genes de Lombaud par le centre hippique de Cahyane 3 route de Langoiran (D 243) et du changement de zonage de certaines parcelles de zone naturelle à zone UD (parcelles D 139 et 142) pour favoriser l'émergence de lotissement notamment. Afin de stopper les projets d'artificialisation des sols et les phénomènes de mitage, enjeux du PLUi, il est demandé de reclasser ces parcelles D 139 et 142 en zone naturelle.</p> <p>En outre, plus généralement, ils souhaitent insister sur la nécessité d'intégrer les critères de nature des sols, de topographie dans les études de zonages du PLUi notamment pour comprendre les phénomènes de retrait/gonflements/retractation des argiles, de glissement de terrain, de lessivage et d'érosion.</p> <p>A noter que 9 autres signatures de riverains sont apposées sur le document.</p>	<p>générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi approuvé en 2020 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ • n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites ou de milieux naturels ; ✗ • ne comporte pas de graves risques de nuisance ; ✗ • ne réduit pas les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N ; ✗ • ne réduit pas une protection édictée en faveur des risques de nuisances ou des milieux naturels par exemple. <p>La modification du PLUi introduit dans le règlement la disposition suivante :</p> <p><i>« Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté. »</i></p>	<p>étudié dans le cadre de la future révision du PLUi sous réserve d'éléments quant à l'intérêt environnemental du site concerné.</p>
<p>OBS 11: Mr CONTRE Alain, propriétaire des parcelles AD 154, 179, 51, 52, 53, 54, 55, 57, situées route de la forêt à Créon, demande à ce que l'ensemble zoné en zone naturelle dans le PLUi actuel fasse l'objet d'une modification de zonage conformément au certificat d'urbanisme obtenu par Mr Le Maire de Créon Mr Gachet, en date du 24 septembre 2019.</p>	<p>Avis défavorable.</p> <p>La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas.</p> <p>A noter que ce secteur semble faire partie des enveloppes ou le SCOT demande d'encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées. A noter également que les certificats d'urbanisme sont soumis à des règles quant à leur validité dans le temps (délai de démarrage de travaux ou autres dispositions).</p>

<p>OBS 12: Mme GUILLON Chantal, demande à ce que soit supprimé l'emplacement réservé (ER) situé sur la parcelle AO 279 route de Saint-Caprais à Sadirac car il n'y a pas de justification de projet d'aménagement sur ce site sachant que la parcelle AO 874 n'est pas constructible (zonage N). Mme Guillon demande également à ce que les parcelles AO 861 et 874 soient zonées en UC comme celles limitrophes et conteste leur classement en zone N inconstructible.</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A préciser si ces parcelles font partie de l'enveloppe urbaine de Sadirac dans le SCOT.</p>
<p>OBS 16: Mme LOBRE Bernadette, propriétaire des parcelles C 18, 482 et 483 sur la commune de Loupes chemin de l'église, demande à ce qu'elles soient zonées en constructibles notamment de par leur proximité avec les réseaux divers, à proximité d'habitations et en bordure de route.</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A préciser mais ces parcelles ne semblent pas faire partie de l'enveloppe urbaine de Loupes dans le SCOT et semblent être boisées.</p>
<p>OBS 17: Mme LATRILLE Céline, propriétaire de la parcelle C 74 située à Grande pièce à Loupes, demande à ce qu'elle soit zonée en constructible dans la prochaine révision du PLUi de par notamment les constructions récentes limitrophes qui ont été récemment autorisées.</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A noter que cette parcelle semble faire partie de l'enveloppe urbaine de Loupes dans le SCOT.</p>
<p>OBS 21: Mr et Mme DOEGLE Claude, demande la rectification de Uds en UD au lieu-dit Boutin sur la commune de Sadirac conformément à l'engagement de la CDC du Créonnais en date du 25 juin 2020 considérant que les réseaux divers sont en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles habitations dans le secteur et de ce fait que les zones Uds ont vocation à évoluer vers un zonage UD (cf détails dans le courrier joint).</p>	<p>Avis favorable pour le reclassement en zone UD du secteur de Boutin.</p>	<p>Pas de commentaires.</p>
<p>OBS 23: Mr DE LA FOREST D'ARMAILLE Henri, demande à ce que soit supprimé le zonage Npr nouvellement proposé sur la parcelle AP 11 lieu-dit Farjou à Sadirac puisqu'il s'agit d'un terrain cultivé et non boisé et s'interroge sur les</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être</p>	<p>D'après la notice de présentation du dossier de modification du PLUi, ces sites concernés par une OAP ont fait l'objet d'un diagnostic environnemental notamment dans le but de</p>

<p>raisons de ce classement. De même, il fait remarquer que sa parcelle AP 951 anciennement classé en zone UB lors du précédent PLU a été déclassée par erreur en zone Npr et demande sa requalification en zone UB justifiant que la parcelle n'était pas une coulée verte car la zone située en face est urbanisée.</p>	<p>examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>caractériser les zones humides. Des précisions sur ce classement pourront être demandés dans le cadre de la future révision du PLUi. A noter que, d'après les vues aériennes du site en question, il semblerait que la partie identifiée en Npr corresponde à une zone naturelle non cultivée.</p>
<p>OBS 25: Mr BESIERS Jérôme, gérant de la SARL Immo2B, société titrée par le biais d'une promesse d'achat avec Mme Gouy et consorts pour la parcelle AK 802 (anciennement AK 320), fait remarquer que l'arrivée du lycée de Créon laisse envisager de très graves contraintes de mobilité. Il observe que le PLUi a supprimé la possibilité de désenclaver un secteur de Créon comme prévu dans l'OAP initiale en se privant de l'aménagement possible d'un itinéraire sécurisé allant de l'avenue Suzanne Salvet vers le chemin de Blaye. Son rétablissement améliorera la desserte du lycée. De son point de vue, il en ressort un intérêt quant à la constructibilité de la parcelle AK 802 et demande le rétablissement de l'initiative de liaison sectorielle entre les voiries de desserte Créonnaise.</p>	<p>Avis défavorable. Cette demande n'est pas en lien avec la présente procédure de modification du PLUi. En effet, la procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A préciser mais il semblerait que cette parcelle ne fasse pas partie de l'enveloppe urbaine de Créon dans le SCOT.</p>
<p>OBS 26: Mr QUINOMANT Jérôme, propriétaire de la parcelle AB 69 sur la commune de Baron, demande un changement de zonage d'agricole à constructible. Il précise que cette parcelle est située au bord de 2 routes ayant toutes les commodités pour viabiliser le terrain et notamment la proximité avec les réseaux divers. Il ajoute les raisons suivantes : proximité des arrêts de bus, nouvelle rocade de Fargues Sainte-Hilaire, futur lycée de Créon, projet Hermes à Loupes pour appuyer sa demande. La CDC du Creonnais n'aurait pas accéder à sa demande pour cause d'incompatibilité avec le SCOT Métropolitain (viticole protégé au SCOT). Alors que les vignes n'existent plus.</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A noter que le secteur est effectivement identifié comme terroir viticole dans le SCOT.</p>
<p>OBS 27: Mr GUERIDON Bernard, propriétaire de la parcelle B 367 à Madiran demande à ce qu'une partie</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage</p>

<p>(nord) de la parcelle soit constructible sachant qu'elle est entourée d'habitations et que la parcelle voisine vient d'être construite (B 163). Il précise que les vignes n'existent plus. Le Maire de Madirac aurait donné son accord.</p>	<p>périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>puisque la procédure de modification ne le permet pas. A noter que la partie nord de la parcelle semble faire partie de l'enveloppe urbaine de Madirac dans le SCOT.</p>
<p>OBS 28: Mme BRAMI Florence, indivision LAPAILLERIE, demande le reclassement en zone urbaine de la parcelle AR 414 lieu-dit Les Faures à Sadirac actuellement classée en zone agricole protégée. Mme Brami fait remarquer que ce classement se justifie de par son appartenance à des espaces viticoles mais que maintenant le terrain est nu et fait office de dent creuse, entourée de constructions et à proximité immédiate des réseaux d'eau. Mr Le Maire de Sadirac serait favorable à cette demande et les propriétaires se seraient engager pour accepter une vente à un bailleur social.</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A préciser mais ces parcelles ne semblent pas faire partie de l'enveloppe urbaine de Sadirac (en limite) dans le SCOT et semblent être boisées.</p>
<p>OBS 29: Mr MARIAUCHAUD Gérard, demande un changement de zonage en zone constructible des parcelles AE 481 et 516, lieu-dit Barbey à Sadirac, classées en zone agricole au PLUi. Il précise qu'un bâtiment agricole (viticulture) est existant sur la parcelle AE 516 et qu'une habitation a été construite sur la parcelle voisine AE 517.</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A noter que ces parcelles ne font pas faire partie de l'enveloppe urbaine de Sadirac dans le SCOT.</p>
<p>OBS 31: Mme FALOMIR Milba, souhaite manifester sa totale approbation pour la mise à jour des ER sur La Sauve telle que présentée dans l'annexe « Plan de zonage extrait La Sauve », notamment dans le secteur historique où serait abandonné le projet d'un hypothétique parking en ces lieux préservés.</p>	<p>Dont acte.</p>	<p>Pas de commentaires.</p>
<p>OBS 32: Mr BOUE Stéphane, conteste le classement en zone Npr d'une partie des parcelles B 125 et 126 sur Madirac sans raison apparentes et alors qu'ont été construites sur le même sol deux maisons sur la parcelle B 321. Il précise que ses deux parcelles B 125 et 126 devraient être zonées en UB vu leurs emplacements.</p>	<p>Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.</p>	<p>D'après la notice de présentation du dossier de modification du PLUi, ces sites concernés par une OAP ont fait l'objet d'un diagnostic environnemental notamment dans le but de caractériser les zones humides. Des précisions sur ce classement pourront être demandés dans le cadre de la future révision du PLUi.</p>

		A noter que, d'après les vues aériennes du site en question, il semblerait effectivement que la partie identifiée en Npr corresponde à une zone en partie cultivée.
OBS 33: Mr SIN Jean Claude, propriétaire d'un terrain cadastré AP 487, 494, 137, 130 et 566, Le Casse lieu-dit Chazel sur la commune de Sadirac, classé en zone agricole protégé demande par le biais d'un avocat (cf détails dans le courrier joint) à ce qu'il soit classé en zone constructible. Pour appuyer sa demande, outre l'argumentaire développé par son conseil, Mr Sin joint un constat d'huissier quant à l'état non cultivé de la parcelle et une étude agronomique concluant que le secteur ne répond pas à la définition d'une ZAP.	Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.	Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A préciser mais hormis la AP 487 et le nord de la AP 494, les autres parcelles ne semblent pas faire partie de l'enveloppe urbaine de Sadirac et serait effectivement identifiées comme socle agricole naturel et forestier du territoire dans le SCOT.
OBS 34: Mr BAYLET Michel, Château Landereau, souhaiterait que les parcelles AC 229 et 230 lieu-dit L'Hoste Blanc à Créon passent en zone à urbaniser ou constructible à vocation artisanale ou tertiaire au lieu du zonage agricole protégé de par notamment son appartenance au périmètre de l'agglomération Créonnaise et l'urbanisation périphérique, de par l'évolution des pratiques de viticulture et l'impact des traitements à proximité des habitations qui rendent difficile l'exploitation des ces terrains. Il est précisé qu'il n'y a aucune contrainte de réseaux ou de circulation sur ce secteur.	Avis défavorable. La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N au profit de zones constructibles U ou AU. Cette demande pourra être examinée dans le cadre de la future révision.	Pas de commentaires sur l'opportunité d'un changement de zonage puisque la procédure de modification ne le permet pas. A préciser mais ce secteur ne semble pas faire partie de l'enveloppe urbaine de Créon et serait effectivement identifiées comme terroir viticole dans le SCOT.
OBS 36: COMMUNE DE LE POUT, mentionne une erreur cartographique pour l'ER 1h qui doit être prolongé jusqu'au début du chemin rural	Avis favorable pour prolonger l'ER 1h jusqu'au début du chemin rural.	Pas de commentaires.
Modification du règlement		
OBS 4: Mr BOIZARD Alain, Maire de La Sauve, propose deux corrections dans le règlement de l'OAP Laurière (page 159) : - modifier le chiffre mentionné dans « A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 15000m² » (au lieu de 22100	Avis favorable pour intégrer ces modifications	Pas de commentaires.

<p>m²)</p> <p>- D'enlever « Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des emprises publiques à créer » précisant que cette directive architecturale était trop restrictive pour un projet soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).</p>		
<p>OBS 5: La famille CHOISY, située impasse Peruchet près du lavoir à La Sauve, acte la suppression des emplacements réservés ER 4l et ER 5l mais souhaiterait se voir confirmer que la mention « suppression du périmètre d'étude car ce périmètre n'est plus justifié » acte que le projet d'aménagement global est bien abandonné.</p> <p>En outre, concernant les accès (point 3.1.1 du zonage Uap), et la mention ajoutée au règlement (en rouge), il est demandé de préciser les largeurs minimales exigées pour les constructions nouvelles et notamment les parcelles avec un accès existant de moins de 4m. Dans quelle mesure, les parcelles existantes non bâties avec un accès inférieur à 4m sont-elles impactées quant à leur constructibilité ?</p>	<p>Avis favorable pour supprimer le périmètre d'étude.</p> <p>Pour être constructible, une parcelle non bâtie doit disposer d'un accès disposant d'une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération</p>	<p>Pas de commentaires.</p>
<p>OBS 6: Mme PISTRIN Martine, située au 27 chemin de Fouet à Sadirac et propriétaire des parcelles AE 441 et 442, zonées en UD, souhaiterait avoir confirmation que la parcelle AE 441 est bien constructible et concernée par le projet de modification en UD.</p>	<p>La parcelle 442 classée en zone UD est bien constructible.</p>	<p>Pas de commentaires.</p>
<p>OBS 14: Mr DESCHAMPS Jean-Marc, fait des remarques sur les chapitres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en bande A : « Le texte autorise la construction en limite séparative pour les limites latérales. Il y a lieu de préciser ce qu'est une limite latérale, car la règle pourrait être mal appliquée dans des cas particuliers de parcelles à forme complexe ou pour les unités foncières à l'angle de deux voies. Le texte pourrait préciser qu'une limite latérale est celle qui vient aboutir sur l'emprise de la voie, publique ou privée, tout en précisant la règle pour les parcelles desservies 	<p>Avis favorable pour réintégrer la définition des limites séparatives latérales en annexe 4 du règlement : Lexique.</p> <p>La nouvelle disposition 3.1.11 du règlement concernant les accès vise à limiter le phénomène de divisions foncières par le biais de bandes d'accès sans pour autant les interdire. Des conditions de largeur minimum et de longueur maximum sont ainsi introduites.</p> <p>L'objectif étant de promouvoir les principes de densification urbaine à l'appui de voies nouvelles publiques ou privées plutôt que de bandes d'accès (voir définition accès en</p>	<p>Pas de commentaires.</p>

<p>par des bandes d'accès pour lesquelles ce simple critère imposerait le recul sur les limites latérales situées en second plan par rapport à l'alignement. »</p> <p>- La desserte par bande d'accès : « semble incohérente, ou du moins incompréhensible dans la mesure où une seule habitation peut être construite, mais que le début du texte impose une largeur de 6m minimum pour la largeur de la bande, avec un retournement pour véhicules publics sans marche arrière. Sachant que le rayon de giration d'un véhicule pompier ou collecte de déchets est de 11m, en rajoutant le trottoir, cette règle imposera un espace de giration d'environ 24X24m soit 576m² ce qui engendre une consommation d'espace injustifiable. »</p> <p>- Le rejet des eaux usées traitées : « vous citez encore et toujours la préconisation de la MISE du 7 Mai 1999, qui impose le rejet des effluents traités dans un ruisseau pérenne. Cette disposition est inapplicable dans le périmètre du PLUi ou seul le ruisseau LA PIMPINE présente un caractère pérenne, et ou seules les propriétés jouxtant ce ruisseau pourraient disposer d'un assainissement individuel? Cette obligation serait contraire au schéma directeur d'assainissement de la plupart des communes de la CDC. Je vous rappelle que ce texte de la MISE même s'il est repris par habitude dans la plupart des PLU, n'a pas force de loi, n'est en pratique pas appliqué, et ne s'impose en rien aux rédacteurs de PLU. »</p>	<p>annexe 4 du règlement).</p> <p>« <i>Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.</i> <i>En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.</i> <i>Une voie peut être publique ou privée.</i></p> <p><i>Une voie privée peut être ouverte ou non à la circulation publique. Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics.</i> Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant. »</p> <p>Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement ou ayant une longueur de plus de 30 m est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles relatifs à la voirie.</p> <p>Cette disposition (eaux usées) n'a pas été modifiée par la procédure de modification n°2.</p>	
<p>OBS 18: Mr et Mme BLOUIN, ont déposé un permis d'aménager le 6 mai 2022 pour la réalisation d'un lotissement de 8 lots sur un terrain situé chemin des écoles à Sadirac (parcelles AC 260, 262, 263, 264, 788). Les pièces complémentaires demandées par l'Espace droit des sols du cœur entre deux mers (instruction par délégation du Maire de Sadirac) ont été reçues le 25 octobre 2022 (mail de confirmation en date du 3 novembre 2022). Mr et Mme Blouin souhaitent avoir confirmation que les nouvelles</p>	<p>Il convient de vérifier ces éléments avec les services instructeurs en charge du dossier.</p>	<p>A confirmer mais la réponse de la CDC du Créonnais semble sous entendre que si le dossier était complet avant l'approbation des modifications du PLUi, les règles s'appliquant au secteur concerné serait celles en vigueur dans le PLUi au moment de la complétude.</p>

<p>dispositions énoncées dans le projet de modification proposé, par antériorité, ne s'appliquent pas à leur projet d'aménagement notamment concernant la nouvelle proportion de logements sociaux à intégrer. (30% à 70%). De plus, ils s'interrogent sur les raisons du nouveau zonage de ce site en UB.</p>		
<p>OBS 19: Mr FOURNIER Marc, a un projet de division en vue de construire sur un terrain situé au 35 chemin Départemental 13 (13 chemin du Pout) à Sadirac. Ce projet a fait l'objet d'une opposition à une déclaration préalable en date du 9 mai 2022 pour la raison suivante : « la largeur d'emprise de la voie interne de desserte à double sens du projet n'est pas en tout point au moins égale à 6,5m et est donc non conforme aux dispositions de l'article UD 3.1.22 du règlement du PLU. »</p> <p>Concernant le point 3.1.13 du règlement de la zone UD, afin de densifier les zones déjà urbanisées, Mr Fournier propose et demande à ramener à 6 m la largeur de voie minimum au delà des 30m dans le cas d'une desserte d'une seule habitation ou à modifier l'énoncé de la façon suivante : « Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement et ayant une longueur de plus de 30 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie). »</p>	<p>La nouvelle disposition 3.1.11 du règlement concernant les accès vise à limiter le phénomène de divisions foncières par le biais de bandes d'accès sans pour autant les interdire. Des conditions de largeur minimum et de longueur maximum sont ainsi introduites.</p> <p>L'objectif étant de promouvoir les principes de densification urbaine à l'appui de voies nouvelles publiques ou privées plutôt que de bandes d'accès (voir définition accès en annexe 4 du règlement).</p>	
<p>OBS 22: Mr GOY Cyril, gérant d'une société agricole (SCEA) et bénéficiant d'une autorisation d'exploiter de la DDTM pour l'élevage de chevaux, demande, en tant que propriétaire de la parcelle AH 305 zonée en agricole sur la commune de Baron, site de son activité agricole, à pouvoir construire les équipements nécessaires et adaptés à son l'activité d'élevage de chevaux (abris et autres) et également à pouvoir construire à terme son habitation. Il s'étonne d'avoir fait l'objet d'un refus officieux pour cette demande et souhaiterait avoir des informations quant à ses possibilités d'aménagement avant d'engager des frais liés à l'autorisation administrative.</p>	<p>Cette demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente modification du PLUi car elle nécessiterait la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone agricole. Un avis de la CDPENAF (commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers) serait alors requis.</p>	<p>Il est conseillé à l'administré de se rapprocher des services d'urbanisme pour clarifier les droits et obligations sur ce secteur et la démarche à suivre pour tout type d'aménagement.</p>

<p>OBS 24: Mr BONNET Jean-Baptiste, domicilié au 26 route de Créon à Madirac précise et fait remarquer que beaucoup de terrains sont en pentes et qu'ainsi, en bande B, il serait préférable de mentionner que les 3 m de hauteur des constructions concerne uniquement le point haut du terrain pour éviter d'enterrer considérablement ces mêmes constructions.</p>	<p>La modification du PLUi précise les conditions :</p> <p><i>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</i></p>	<p>Pas de commentaires.</p>
<p>OBS 30: Mme SAUTEREAU Agathe et Mr MORISSET Benjamin, souhaiterait des informations quant à la possibilité d'installer un habitat léger et éphémère pour de la location saisonnière sur la parcelle AD 159 lieu-dit Moncion sur Sadirac, zonée en zone naturelle. Ils demandent à réfléchir à modifier le règlement de cette zone pour que ce soit possible.</p>	<p>Cette demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente modification du PLUi car elle nécessiterait la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone agricole. Un avis de la CDPENAF serait alors requis.</p>	<p>Il est conseillé aux administrés de se rapprocher des services d'urbanisme pour clarifier les droits et obligations sur ce secteur et la démarche à suivre pour tout type d'aménagement.</p>
<p>OBS 37: LA DIRECTION ESPACE DROIT DES SOLS DE LATRESNE, relève une contradiction entre deux articles portant sur les dispositions particulières 2.1.2 et l'application des reculs et emprises publiques etc... pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.</p>	<p>Avis favorable pour clarifier ce point.</p>	<p>Pas de commentaires.</p>
<p>OBS 38: LA COMMUNE DE CREON ET Mr Le MAIRE GACHET Pierre, sollicitent l'ajout de la mention « aux logements sociaux » dans le chapitre intitulé « secteur de taille de logement ». Il est précisé que « Ce chapitre intègre à juste titre une limitation de surface à 50M2 pour la création de logements neufs, ceci pour lutter contre le mal-logement possible généré par des propriétaires peu scrupuleux. Nous souffrons à Créon d'un lourd déficit en petits appartements. La typologie sociale de la population (importante proportion de personnes seules et familles monoparentales) fait que la demande en petites cellules (T1, T2) n'est jamais</p>	<p>Avis favorable pour ajouter la mention « aux logements sociaux » dans le chapitre intitulé « secteur de taille de logement ».</p>	<p>Avis favorable, cette proposition favorise le renforcement de la production de LLS sur le territoire.</p>

<p>satisfait. C'est pourquoi, dans le cadre de la réhabilitation d'un immeuble vétuste de notre centre bourg, nous avons sollicité le bailleur social Gironde Habitat pour réaliser un projet comportant essentiellement des petits logements. Le projet qu'ils nous ont présenté développe deux T1 de 20 m², deux T1bis de 35 m² et trois T2 de 46 m² en logement social. Le texte actuel, tel qu'il est rédigé, indique deux exceptions à la règle des 50 m² minimum, les personnes âgées et les foyers. Nous sollicitons donc de rajouter à ces exceptions "les logements sociaux", ce qui nous permettrait d'offrir une solution de logements décents à une population qui aujourd'hui ne trouve pas son compte dans notre ville.</p>		
<p>GIRONDE HABITAT, soulève des points bloquants du PLUi, dans les OAP et sur des points de règlement (cf détail dans le courrier joint).</p>	<p>Compte tenu de l'état d'avancement du projet concernant l'aménagement du secteur du hameau de Millas 2, il est proposé de supprimer les OAP relatives à ce secteur.</p>	<p>Pas de commentaires.</p>

Fait à Talence, le 3 janvier 2023.

Hugues MORIZOT
Commissaire Enquêteur

ANNEXES

- 1 - Arrêté préfectoral en date du 11 octobre 2022 prescrivant une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais
- 2 - Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 18 juillet 2022 désignant Monsieur Morizot Hugues en qualité de commissaire enquêteur
- 3 - Procès verbal de constat d'affichage au siège de la CDC du Créonnais
- 4 - Extraits de journaux avec la parution de l'annonce de l'enquête publique : « Le Résistant» et « Les Echos Judiciaires Girondins »
- 5 - Avis de la MRAE en date du 7 juillet 2022
- 6 - Avis du CNPF en date du 04 octobre 2022
- 7 - Avis de la DDTM de la Gironde en date du 27 octobre 2022
- 8 - Réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de la DDTM de la Gironde en date du 7 novembre 2022



ARRETE N°19.10.22

Arrêté portant organisation de l'enquête publique sur le projet de Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et R153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

Vu la délibération n° 01.01.2020 du conseil communautaire en date du 21 Janvier 2020 approuvant le PLU intercommunal ;

Vu la délibération n°34.06.21 en date du 15 Juin 2021 prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLU intercommunal ;

Vu la décision n°E22000075/33 du 18 Juillet 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux constituant l'enquête publique et désignant Monsieur Hugues MORIZOT en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier de PLUi soumis à enquête publique ;

Arrête

Article 1^{er} – Objet de l'enquête publique : Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du Créonnais du vendredi 4 novembre 2022 à 9 heures au lundi 5 décembre 2022 à 17 heures inclus soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

Le projet de modification a pour objet de :

1. Modifier le règlement pour :

- Adapter les règles afin de faciliter la construction de logements sociaux à Sadirac pour permettre à la commune de se mettre en conformité avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU
- Corriger les incohérences et incompatibilités de certaines règles avec le plan zonage du PLUi
- Corriger le règlement de la zone UC et UD notamment sur les destinations autorisées (commerces, ...)
- Améliorer les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions notamment sur les clôtures, le traitement des façades et les toitures
- Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

2. Modifier le plan de zonage pour rectifier les erreurs de zonage au sein des zones urbaines

3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

4. Modifier ou supprimer certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du territoire en raison de l'inadaptation de certains périmètres, d'un changement de destination de la zone concernée, et/ou de l'inutilité constatée de certaines OAP.

Article 2 – Maître d’ouvrage/ autorités compétentes et personnes responsables des projets 
desquelles demander des informations : Le maître d’ouvrage et l’autorité compétente sont la Communauté de Communes du Créonnais, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLUi et de document d’urbanisme en tenant lieu dont le siège administratif se situe 39, boulevard Victor Hugo, 33670 CREON.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Communauté de Communes du Créonnais (Service urbanisme - téléphone : 05.57.34.57.07 ou courriel : urbanisme @cc-creonnais.fr)

Article 3 – désignation du commissaire enquêteur : Monsieur Hugues MORIZOT, chargé d’intervention en environnement, a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n°E22000075/33.

Article 4 – composition du dossier d’enquête publique : Le dossier d’enquête publique est constitué des éléments suivants :

- Le projet de Modification de droit commun n°2 arrêté le 27 Juillet 2022 comprenant
 - o La Notice de présentation
 - o Les Plans de zonage (extrait)
 - o Le Règlement
 - o Les Orientations d’aménagement et de programmation
- La décision après examen au cas par cas : n°2022DKNA132 du 7 juillet 2022
- L’arrêté n°14.07.22 : décision de mise en enquête publique de la modification n°2 du PLUi
- Le registre d’enquête publique à feuillets non mobiles

Article 5 – informations environnementales :

Le projet de modification de droit commun n°2 du Créonnais a fait l’objet d’un examen au cas par cas en application de l’article R.104-28 du code de l’urbanisme. En outre, en application de l’article R.104-33 du Code de l’urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d’enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d’Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Article 6 – siège de l’enquête publique

Le siège de l’enquête publique est établi au siège administratif de la Communauté de Communes du Créonnais : 39 Boulevard Victor Hugo 33670 CREON.

Article 7 – durée de l’enquête publique

L’enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais se déroulera pendant une durée de 32 jours consécutifs, du 4 novembre 2022 à 9 heures au 5 décembre 2022 à 17 heures inclus.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l’enquête pour une durée maximale ne dépassant pas 15 jours.

Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l’enquête, dans les conditions prévues au I de l’article L123-10 du Code de l’Environnement. Enfin l’enquête pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L123-14, R123-22 et R123-23 du Code de l’Environnement.

Article 8 – consultation du dossier d’enquête publique : Les pièces du dossier et un registre d’enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l’enquête, du vendredi 4 novembre 2022 à 9 heures au lundi 5 décembre 2022 à 17 heures inclus aux jours et heures d’ouverture :

- Au siège de la communauté de communes (39, boulevard Victor-Hugo, 33670 CREON), le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h et le mercredi de 09h à 12h ; jusqu’au vendredi 4 novembre 2022 17h00.

Les pièces seront également consultables sur un poste informatique mis à disposition aux jours et heures d’ouverture au siège de la communauté de communes.

Le dossier d'enquête publique est consultable en version numérique sur la Communauté de communes du Créonnais (www.cc-creonnais.fr) et sur les sites des 12 communes régies par le PLUi (Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve Majeure, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint Genès de Lombaud, St Léon) accessible tous les jours et à toute heure pendant la durée de l'enquête.

Article 9 – Modalités selon lesquelles le public pourra formuler ses observations et propositions

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions :

- Par voie électronique, du premier jour de l'enquête publique de 9h 00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17 h00 ;
- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : urbanisme@cc-creonnais.fr
- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, disponibles durant la durée de l'enquête publique sur les lieux et jours d'ouverture,
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur- PLUi - Communauté de Communes du Créonnais 39 Bld Victor Hugo 33670 CREON.
- Lors des permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 10 du présent arrêté.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la Communauté de communes du Créonnais dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions reçues après le lundi 5 décembre 2022 17 heures ne pourront pas être prises en considération par le commissaire enquêteur.

Les observations reçues par courrier seront annexées au registre (le cachet de la poste faisant foi).

Article 10 – permanences : Le commissaire enquêteur assurera des permanences pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates, lieux et heures suivants :

- Vendredi 4 novembre 2022 de 09 à 12h Siège de la Communauté de Communes
- Mercredi 16 novembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes
- Lundi 21 novembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes
- Jeudi 1^{er} décembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes
- Vendredi 5 décembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes

Article 11 – publicité de l'enquête : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur les sites des 12 communes membres du PLUi et de la Communauté de Communes du Créonnais : www.cc-creonnais.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de la Communauté de communes du Créonnais et sur tous les emplacements listés ci-dessous, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il respectera l'arrêté du 01 septembre 2022 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

« Les affiches mentionnées au IV de l'article R. 123-11 du code de l'environnement mesurent au

moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'environnement en caractères noirs sur fond jaune ».

Lieux d'affichage :

- Siège de la communauté de communes du Créonnais
- Les 12 Communes régies par le PLUi : Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve Majeure, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint Genès de Lombaud, St Léon
 - o Panneau d'affichage de chaque mairie

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat de Monsieur Président de la Communauté de Communes du Créonnais et par les Maires des 12 communes du périmètre PLUi.

L'avis d'enquête publique sera également affiché sur les réseaux de communication et site internet des communes et de la communauté de communes.

Article 12 – clôture de l'enquête publique :

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 7, le registre d'enquête sera transmis sans délai et sera clos et signé par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Président de la Communauté de communes du Créonnais et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la Communauté de communes du Créonnais disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 13 – rapport et conclusions :

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais par Monsieur le commissaire enquêteur, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, soit au plus tard le 4 janvier 2023, Monsieur le commissaire enquêteur transmettra au Président de la Communauté de communes du Créonnais et simultanément au Président du Tribunal Administratif, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Dès sa réception, le Président de la Communauté de communes du Créonnais transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées aux communes sur lesquelles s'est déroulée l'enquête ainsi qu'à la préfecture du département.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au service d'urbanisme de la préfecture du département de la Gironde où le public pourra le consulter pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire sera également déposée au siège de la Communauté de communes du Créonnais et sur les sites internet des 12 communes PLUi et de la communauté de communes pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête : <http://www.cc-creonnais.fr/>.

Article 14 – issue de l'enquête publique :

Le conseil communautaire de la Communauté de communes du Créonnais approuvera par délibération la modification de droit commun n°1 du PLUi. Sous réserve de modifications éventuelles afin de tenir compte des résultats de l'enquête publique.

Article 15 – exécution du présent arrêté : Monsieur le commissaire enquêteur, Monsieur le Président de la Communauté de communes du Créonnais, Mesdames et Messieurs les Maires sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège administratif de la Communauté de communes du Créonnais 39 Bd Victor Hugo 33670 CREON et dans les 12 Mairies du périmètre du PLUi, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 16 – publicité du présent arrêté : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Préfète de la Gironde ;
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux ;
- Monsieur le commissaire enquêteur ;
- Monsieur le Maire de Baron.
- Monsieur le Maire de Blésignac.
- Monsieur le Maire de Créon.
- Monsieur le Maire de Cursan.
- Monsieur le Maire de Haux.
- Monsieur le Maire de La Sauve Majeure.
- Monsieur le Maire de Le Pout.
- Madame le Maire de Loupes.
- Monsieur le Maire de Madirac.
- Monsieur le Maire de Sadirac.
- Madame le Maire de Saint Genès de Lombaud.
- Monsieur le Maire de Saint Léon

Le 11 octobre 2022 à CRÉON
 Le Président de la
 Communauté de communes
 du Créonnais
 Alain ZABULON



Le Président
Alain ZABULON

Envoyé en préfecture le 14/10/2022

Reçu en préfecture le 14/10/2022

Publié le



ID : 033-243301215-20221011-A191022-AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

18/07/2022

N° E22000075 /33

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 13/07/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Hugues MORIZOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais et à Monsieur Hugues Morizot.

Fait à Bordeaux, le 18/07/2022

La Présidente,

Pour expédition conforme à l'original
Pour la Greffière en Chef et par délégation
Le Secrétaire des services techniques



Xavier BESSE des LARTEZ

Cécile MARILLER



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

ARRETE PORTANT SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA MODIFICATION N°02 DU PLUI et AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

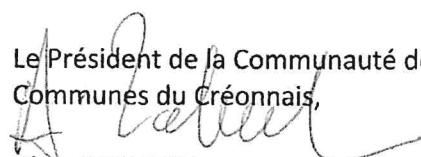
Je soussigné : Alain ZABULON

Président de la Communauté de Communes du Créonnais

Certifie avoir procédé à l'affichage, aux lieux accoutumés, de l'arrêté n°19.10.22 en date du 11 octobre 2022 et de l'avis d'enquête publique concernant la modification N°02 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Créonnais.

Ce document a été affiché à compter du 14 octobre 2022.

Fait à CREON
Le 5 décembre 2022

Le Président de la Communauté de
Communes du Créonnais,

Alain ZABULON



Le Président
Alain ZABULON

Hebdomadaire d'informations générales, judiciaires et légales
108 Rue Fondaudège
CS 71900 33081 BORDEAUX CEDEX
www.echos-judiciaires.com

ATTESTATION DE PARUTION

Bordeaux, le 12 octobre 2022

PARUTION :

Département : 33

Journal : Echos Judiciaires Girondins

Date de parution : 14 octobre 2022

APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CRÉONNAIS

Par arrêté n°17.09.22 du 01 Septembre 2022, le Président de la Communauté de Communes du Créonnais a décidé de l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de La modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours consécutifs

DU vendredi 4 novembre 2022 9h00 au lundi 5 décembre 2022 à 17h00 inclus.

La modification de droit commun n°2 du PLU Intercommunal de la Communauté de Communes prévoit de :

1. Modifier le règlement pour :

- Adapter les règles afin de faciliter la construction de logements sociaux à Sadirac pour permettre à la commune de se mettre en conformité avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU

- Corriger les incohérences et incompatibilités de certaines règles avec le plan zonage du PLUi

- Corriger le règlement de la zone UC et UD notamment sur les destinations autorisées (commerces, ...)

- Améliorer les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions notamment sur les clôtures, le traitement des façades et les toitures

- Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

2. Modifier le plan de zonage pour rectifier les erreurs de zonage au sein des zones urbaines

3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

4. Modifier ou supprimer certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du territoire en raison de l'inadaptation de certains périmètres, d'un changement de destination de la zone concernée, et/ou de l'inutilité constatée de certaines OAP

Afin de conduire cette enquête, un commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux : Monsieur Hugues MORIZOT, en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet de modification de droit commun n°2 du Créonnais a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, selon les modalités suivantes :

- Consultation du dossier sous forme numérique :

Le dossier d'enquête publique est consultable en version numérique sur le site internet de la Communauté de communes du Créonnais (www.cc-creonnais.fr) et sur les sites des 12 communes rattachées par le PLUi (Baron, Blésignac, Crapon, Cursan, Haux, La Sauve Majeure, Le Pout, Loupes, Madiran, Sadirac, Saint Genès de Lombaud, St Léon)

accessible tous les jours et à toute heure pendant la durée de l'enquête.

- Consultation du dossier sur support papier :

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, du 4 novembre 2022 à 9 heures au 5 décembre 2022 à 17 heures inclus aux jours et heures d'ouverture :

- Au siège de la communauté de communes (39, boulevard Victor-Hugo, 33670 CREON), le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h et le mercredi de 09h à 12h ; jusqu'au lundi 5 décembre 2022 17h00

- Consultation sur poste informatique au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels au publics mentionnés précédemment.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par voie électronique, du premier jour de l'enquête publique de 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 : à l'adresse de messagerie suivante : urbanisme@cc-creonnais.fr

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, disponibles durant la durée de l'enquête publique sur les lieux et jours d'ouverture,

- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur- PLUi - Communauté de Communes du Créonnais 39 Bd Victor Hugo 33670 CREON

- Lors des permanences que le commissaire enquêteur assurera pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates, lieux et heures suivants :

- o Vendredi 4 novembre 2022 de 09 à 12h Siège de la Communauté de Communes
- o Mercredi 16 novembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes
- o Lundi 21 novembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes
- o Jeudi 1er décembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes
- o Vendredi 5 décembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes

Maitres d'ouvrage/ personnes responsables auprès desquelles demander des informations sur les dossiers :

Le maître d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Communauté de Communes du Créonnais, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU et de document d'urbanisme en tenant lieu dont le siège administratif se situe 39, boulevard Victor Hugo, 33670 CREON.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de la Communauté de Communes du Créonnais, au 39 boulevard Victor Hugo 33670 CREON (Service Urbanisme - téléphone : 05.57.34.57.07 ou courriel : urbanisme@cc-creonnais.fr) ainsi qu'aux mairies concernées.

Période et lieux de consultation du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur :

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté de Communes du Créonnais et à la préfecture de la Gironde pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an :

- Sur le site internet de la Communauté de Communes du Créonnais : www.cc-creonnais.fr

Autorités compétentes pour statuer et décisions pouvant être prises au terme de l'enquête :

Au terme de la procédure, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification

Le Président, Guillaume Lalau

Hebdomadaire d'informations générales, judiciaires et légales
108 Rue Fondaudège
CS 71900 33081 BORDEAUX CEDEX
www.echos-judiciaires.com

ATTESTATION DE PARUTION

Bordeaux, le 12 octobre 2022

PARUTION :

Département : 33

Journal : Echos Judiciaires Girondins

Date de parution : 14 octobre 2022

APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

de droit commun n°2 : il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des rectifications au projet.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.
L22EJ04042

Le Président, Guillaume Lalau



Page 2/2

Hebdomadaire d'informations générales, judiciaires et légales
108 Rue Fondaudège
CS 71900 33081 BORDEAUX CEDEX
www.echos-judiciaires.com

ATTESTATION DE PARUTION

Bordeaux, le 12 octobre 2022

PARUTION :

Département : 33

Journal : Echos Judiciaires Girondins

Date de parution : 11 novembre 2022

APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CRÉONNAIS

Par arrêté n°17.09.22 du 01 Septembre 2022, le Président de la Communauté de Communes du Créonnais a décidé de l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de La modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours consécutifs

DU vendredi 4 novembre 2022 9h00 au lundi 5 décembre 2022 à 17h00 inclus.

La modification de droit commun n°2 du PLU Intercommunal de la Communauté de Communes prévoit de :

1. Modifier le règlement pour :

- Adapter les règles afin de faciliter la construction de logements sociaux à Sadirac pour permettre à la commune de se mettre en conformité avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU

- Corriger les incohérences et incompatibilités de certaines règles avec le plan zonage du PLUi

- Corriger le règlement de la zone UC et UD notamment sur les destinations autorisées (commerces, ...)

- Améliorer les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions notamment sur les clôtures, le traitement des façades et les toitures

- Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

2. Modifier le plan de zonage pour rectifier les erreurs de zonage au sein des zones urbaines

3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

4. Modifier ou supprimer certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du territoire en raison de l'inadaptation de certains périmètres, d'un changement de destination de la zone concernée, et/ou de l'inutilité constatée de certaines OAP

Afin de conduire cette enquête, un commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux : Monsieur Hugues MORIZOT, en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet de modification de droit commun n°2 du Créonnais a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, selon les modalités suivantes :

- Consultation du dossier sous forme numérique :

Le dossier d'enquête publique est consultable en version numérique sur le site internet de la Communauté de communes du Créonnais (www.cc-creonnais.fr) et sur les sites des 12 communes rattachées par le PLUi (Baron, Blésignac, Crapon, Cursan, Haux, La Sauve Majeure, Le Pout, Loupes, Madiran, Sadirac, Saint Genès de Lombaud, St Léon)

accessible tous les jours et à toute heure pendant la durée de l'enquête.

- Consultation du dossier sur support papier :

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, du 4 novembre 2022 à 9 heures au 5 décembre 2022 à 17 heures inclus aux jours et heures d'ouverture :

- Au siège de la communauté de communes (39, boulevard Victor-Hugo, 33670 CREON), le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h et le mercredi de 09h à 12h ; jusqu'au lundi 5 décembre 2022 17h00

- Consultation sur poste informatique au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels au publics mentionnés précédemment.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par voie électronique, du premier jour de l'enquête publique de 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 : à l'adresse de messagerie suivante : urbanisme@cc-creonnais.fr

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, disponibles durant la durée de l'enquête publique sur les lieux et jours d'ouverture,

- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur- PLUi - Communauté de Communes du Créonnais 39 Bd Victor Hugo 33670 CREON

- Lors des permanences que le commissaire enquêteur assurera pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates, lieux et heures suivants :

- o Vendredi 4 novembre 2022 de 09 à 12h Siège de la Communauté de Communes
- o Mercredi 16 novembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes
- o Lundi 21 novembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes
- o Jeudi 1er décembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes
- o Vendredi 5 décembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes

Maitres d'ouvrage/ personnes responsables auprès desquelles demander des informations sur les dossiers :

Le maître d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Communauté de Communes du Créonnais, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU et de document d'urbanisme en tenant lieu dont le siège administratif se situe 39, boulevard Victor Hugo, 33670 CREON.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de la Communauté de Communes du Créonnais, au 39 boulevard Victor Hugo 33670 CREON (Service Urbanisme - téléphone : 05.57.34.57.07 ou courriel : urbanisme@cc-creonnais.fr) ainsi qu'aux mairies concernées.

Période et lieux de consultation du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur :

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté de Communes du Créonnais et à la préfecture de la Gironde pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an :

- Sur le site internet de la Communauté de Communes du Créonnais : www.cc-creonnais.fr

Autorités compétentes pour statuer et décisions pouvant être prises au terme de l'enquête :

Au terme de la procédure, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification

Le Président, Guillaume Lalau

Hebdomadaire d'informations générales, judiciaires et légales
108 Rue Fondaudège
CS 71900 33081 BORDEAUX CEDEX
www.echos-judiciaires.com

ATTESTATION DE PARUTION

Bordeaux, le 12 octobre 2022

PARUTION :

Département : 33

Journal : Echos Judiciaires Girondins

Date de parution : 11 novembre 2022

APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

de droit commun n°2 : il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des rectifications au projet.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.
L22EJ04045

Le Président, Guillaume Lalau



Page 2/2

ATTESTATION DE PARUTION**Département : 33****Journal : LE RESISTANT****Parution : 20 octobre 2022**

Référence n°REL010890

LIBOURNE, le 12 octobre 2022

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS**

Par arrêté n°17.09.22 du 01 Septembre 2022, le Président de la Communauté de Communes du Crénnais a décidé de l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de La modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours consécutifs

Du vendredi 4 novembre 2022 9h00 au lundi 5 décembre 2022 à 17h00 inclus.

La modification de droit commun n°2 du PLUi Intercommunal de la Communauté de Communes prévoit de :

1. Modifier le règlement pour :
 - Adapter les règles afin de faciliter la construction de logements sociaux à Sadirac pour permettre à la commune de se mettre en conformité avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU
 - Corriger les incohérences et incompatibilités de certaines règles avec le plan zonage du PLUi
 - Corriger le règlement de la zone UC et UD notamment sur les destinations autorisées (commerces, ...)
 - Améliorer les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions notamment sur les clôtures, le traitement des façades et les toitures
 - Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
- 2.Modifier le plan de zonage pour rectifier les erreurs de zonage au sein des zones urbaines
3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

4. Modifier ou supprimer certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du territoire en raison de l'adaptation de certains périmètres, d'un changement de destination de la zone concernée, et/ou de l'utilité constatée de certaines OAP Afin de conduire cette enquête, un commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux : Monsieur Hugues MORIZOT, en qualité de commissaire enquêteur

Le projet de modification de droit commun n°2 du Crénnais a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, selon les modalités suivantes :

- Consultation du dossier sous forme numérique :

Le dossier d'enquête publique est consultable en version numérique sur le site internet de la Communauté de communes du Crénnais (www.cc-creonnais.fr) et sur les sites des 12 communes rattachées au PLUi (Baron, Blésignac, Crén, Cursan, Haux, La Sauve Majeure, Le Pout, Loupes, Madrac, Sadirac, Saint Genès de Lombaud, St Léon) accessible tous les jours et à toute heure pendant la durée de l'enquête.

- Consultation du dossier sur support papier :

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, du 4 novembre 2022 à 9 heures au 5 décembre 2022 à 17 heures inclus tous les jours et heures d'ouverture :

- Au siège de la communauté de communes (39, boulevard Victor-Hugo, 33670 CREON), le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h et le mercredi de 09h à 12h ; jusqu'au lundi 5 décembre 2022 17h00

- Consultation sur poste informatique au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels au publics mentionnés précédemment.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par voie électronique : du premier jour de l'enquête publique de 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 à l'adresse de messagerie suivante : urbanisme@cc-creonnais.fr

- Sur le registre d'enquête à feuilles non mobiles, cotées et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, disponibles durant la durée de l'enquête publique sur les lieux et jours d'ouverture,

- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur PLUi - Communauté de Communes du Crénnais 39 Bd Victor Hugo 33670 CREON

- Lors des permanences que le commissaire enquêteur assurera pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates, lieux et heures suivants :

o Vendredi 4 novembre 2022 de 09 à 12h Siège de la Communauté de Communes

o Mercredi 16 novembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes

o Lundi 21 novembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes

o Jeudi 1er décembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes

o Vendredi 5 décembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes

Maitres d'ouvrage/ personnes responsables auprès desquelles demander des informations sur les dossiers :

Le maitre d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Communauté de Communes du Crénnais, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLUi et du document d'urbanisme en tenant lieu dont le siège administratif se situe 39, boulevard Victor Hugo, 33670 CHEON.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de la Communauté de Communes du Crénnais, au 39 boulevard Victor Hugo 33670 CREON (Service Urbanisme - téléphone : 05.57.34.57.07 ou courriel : urbanisme@cc-creonnais.fr) ainsi qu'aux maires concernés.

Période et lieux de consultation du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur :

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté de Communes du Crénnais et à la mairie de la Gironde pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an

- Sur le site internet de la Communauté de Communes du Crénnais : www.cc-creonnais.fr

Autorités compétentes pour statuer et décisions pouvant être prises au terme de l'enquête :

Au terme de la procédure, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Crénnais se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°2 ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des rectifications au projet.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.

LE RESISTANT**BP 219 – 47 Rue Victor Hugo
33506 LIBOURNE CEDEX****Tél 05.57.55.49.49 – Fax 05.57.51.47.96
Siret 390 100 501 00050**

ATTESTATION DE PARUTION**Département : 33****Journal : LE RESISTANT****Parution : 10 novembre 2022****Référence n°REL010891**

LIBOURNE, le 12 octobre 2022

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS**

Par arrêté n°17.09.22 du 01 Septembre 2022, le Président de la Communauté de Communes du Crénnais a décidé de l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de La modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours consécutifs

Du vendredi 4 novembre 2022 9h00 au lundi 5 décembre 2022 à 17h00 inclus.

La modification de droit commun n°2 du PLUi Intercommunal de la Communauté de Communes prévoit de :

1. Modifier le règlement pour :
 - Adapter les règles afin de faciliter la construction de logements sociaux à Sadirac pour permettre à la commune de se mettre en conformité avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU
 - Corriger les incohérences et incompatibilités de certaines règles avec le plan zonage du PLUi
 - Corriger le règlement de la zone UC et UD notamment sur les destinations autorisées (commerces, ...)
 - Améliorer les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions notamment sur les clôtures, le traitement des façades et les toitures
 - Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
- 2.Modifier le plan de zonage pour rectifier les erreurs de zonage au sein des zones urbaines
3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

4. Modifier ou supprimer certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du territoire en raison de l'adaptation de certains périmètres, d'un changement de destination de la zone concernée, et/ou de l'utilité constatée de certaines OAP Afin de conduire cette enquête, un commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux : Monsieur Hugues MORIZOT, en qualité de commissaire enquêteur

Le projet de modification de droit commun n°2 du Crénnais a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, selon les modalités suivantes :

- Consultation du dossier sous forme numérique :

Le dossier d'enquête publique est consultable en version numérique sur le site internet de la Communauté de communes du Crénnais (www.cc-creonnais.fr) et sur les sites des 12 communes rattachées par le PLUi (Baron, Blésignac, Crén, Cursan, Haux, La Sauve Majeure, Le Pout, Loupes, Madrac, Sadirac, Saint Genès de Lombaud, St Léon) accessible tous les jours et à toute heure pendant la durée de l'enquête.

- Consultation du dossier sur support papier :

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, du 4 novembre 2022 à 9 heures au 5 décembre 2022 à 17 heures inclus aux jours et heures d'ouverture :

- Au siège de la communauté de communes (39, boulevard Victor-Hugo, 33670 CREON), le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h et le mercredi de 09h à 12h ; jusqu'au lundi 5 décembre 2022 17h00

- Consultation sur poste informatique au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels au publics mentionnés précédemment.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par voie électronique : du premier jour de l'enquête publique de 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 à l'adresse de messagerie suivante : urbanisme@cc-creonnais.fr

- Sur le registre d'enquête à feuilles non mobiles, cotées et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, disponibles durant la durée de l'enquête publique sur les lieux et jours d'ouverture,

- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur PLUi - Communauté de Communes du Crénnais 39 Bd Victor Hugo 33670 CREON

- Lors des permanences que le commissaire enquêteur assurera pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates, lieux et heures suivants :

o Vendredi 4 novembre 2022 de 09 à 12h Siège de la Communauté de Communes

o Mercredi 16 novembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes

o Lundi 21 novembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes

o Jeudi 1er décembre de 14h à 17h Siège de la Communauté de Communes

o Vendredi 5 décembre 2022 de 14 à 17h Siège de la Communauté de Communes

Maitres d'ouvrage/ personnes responsables auprès desquelles demander des informations sur les dossiers :

Le maitre d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Communauté de Communes du Crénnais, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLUi et du document d'urbanisme en tenant lieu dont le siège administratif se situe 39, boulevard Victor Hugo, 33670 CHEON.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de la Communauté de Communes du Crénnais, au 39 boulevard Victor Hugo 33670 CREON (Service Urbanisme - téléphone : 05.57.34.57.07 ou courriel : urbanisme@cc-creonnais.fr) ainsi qu'aux maires concernés.

Période et lieux de consultation du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur :

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté de Communes du Crénnais et à la mairie de la Gironde pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an

- Sur le site internet de la Communauté de Communes du Crénnais : www.cc-creonnais.fr

Autorités compétentes pour statuer et décisions pouvant être prises au terme de l'enquête :

Au terme de la procédure, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Crénnais se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°2 ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des rectifications au projet.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.

LE RESISTANT**BP 219 – 47 Rue Victor Hugo
33506 LIBOURNE CEDEX****Tél 05.57.55.49.49 Fax 05.57.51.47.96
Siret 390 100 501 00050**

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la
modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes du Créonnais (33)**

N° MRAe 2022DKNA132

dossier KPP-2022-12676

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les décisions du 2 septembre 2020 et du 16 juin 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté de communes du Créonnais, reçue le 16 mai 2022, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 15 juin 2022 ;

Considérant que la communauté de communes du Créonnais, 15 communes totalisant 17 446 habitants en 2018 d'après l'INSEE, sur un territoire de 12 360 hectares, souhaite apporter une seconde modification à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 21 janvier 2020 ;

Considérant que cette modification a pour objet :

- de modifier ou de supprimer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les adapter aux modifications projetées ;
- de renforcer les dispositifs de production de logements sociaux sur la commune de Sadirac ;
- de modifier les destinations des constructions en zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle UC et en zone de mixité du bâti UD, en caractérisant les interdictions et les autorisations d'occupation ou d'usage des sols ;
- de créer ou de supprimer des emplacements réservés sur les communes de Baron, Créon, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Saint-Genès-de-Lombaud et Sadirac ;
- d'ajouter une protection écologique ou paysagère aux parcelles AB 1008 et 1071 sur la commune de Créon ;
- de clarifier les dispositions réglementaires, notamment l'aspect architectural des constructions, en vue de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et de corriger les erreurs de zonage dans le règlement graphique des zones urbaines ;

Considérant que, selon le dossier, une expertise faune/flore et habitats a été menée dans les zones adossées aux OAP modifiées ; que les zones humides, caractérisées selon le critère botanique ou pédologique, et les éléments environnementaux constitutifs de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité ont été identifiés ;

Considérant que les OAP prévoient de préserver les enjeux environnementaux identifiés dans les projets d'aménagements ; qu'il conviendrait de renforcer ces préservations en les protégeant réglementairement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le dossier identifie, pour des motifs écologiques et paysagers, un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les parcelles AB 1008 et 1071 situées en zone urbaine UC sur la commune de Créon ; que cette protection devra être identifiée dans le règlement graphique ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais (33) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 7 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre déléguétaire

signé

Didier Bureau

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

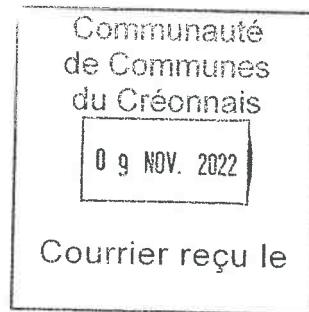
Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

**Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine**



001927

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Créonnais
39 boulevard Victor Hugo
33670 CREON

N/Réf : RL/LOD/TMT 10/2022

Objet : Modification de droit commun n°2 du PLU de la Communauté de Communes du Créonnais

Bordeaux, le 04 octobre 2022

Monsieur le Président,

Suite à votre mail du 18 octobre 2022, concernant le projet de modification de droit commun du PLU de la communauté de communes du Créonnais, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,





Affaire suivie par :
Frédéric KOZIMOR
Chef du Service Aménagement urbain
Tél : 05 56 24 81 80
Mél : frederic.kozimor@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **27 OCT. 2022**

**LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES TERRITOIRES ET DE
LA MER**

à

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA CC DU CREONNAIS
39 BD VICTOR HUGO
33670 CRÉON**

Objet : Avis n°2 sur le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Créonnais.

Vos réf : Dossier de modification.

Vous m'avez notifié par courriel en date du 18 octobre 2022, conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Créonnais modifié suite à un premier avis de l'Etat le 02 septembre 2022.

Le projet de modification prévoit l'évolution du règlement sur différents points, la mise à jour de la liste des emplacements réservés et la mise à jour de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont en particulier celles concernant la commune de Sadirac pour satisfaire aux obligations liées à l'entrée de la commune dans le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, la commune de Sadirac est nouvellement entrante dans le dispositif SRU. A ce titre elle doit répondre à des objectifs de production de logements sociaux (LS), dont les modalités sont définies par la loi 3DS. Le PLUi fait donc l'objet d'une évolution réglementaire qui doit permettre l'atteinte de ces derniers.

Dans notre premier avis, nous avions relevé que les objectifs liés à la production de logement social sur la commune de Sadirac allaient bien au-delà des obligations de la loi 3DS. En outre, le dossier comportait de nombreuses incohérences notamment liées aux objectifs chiffrés de produc-

tion de LS dont les conséquences environnementales, sociales notamment, n'étaient pas évaluées et se révélaient incompatibles avec le PADD initial et le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

La version modifiée du dossier concerne la révision de la production de LS.

En effet, les objectifs de production de LS ont été revus à la baisse dans l'ensemble des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les OAP permettent désormais une production de 292 LS. Les taux logements sociaux sont maintenus à 100 % excepté pour le secteur de « Viaud » où il est de 60 %. Dans les OAP, la densité de logement à l'hectare diminue de 80 à 30.

La disposition du règlement permettant la production de 70 % de LS à partir de la construction de 2 logements dans la majorité des zones constructibles n'a pas été modifiée. Cette production est évaluée à 35 LS à l'échéance 2032.

Le PLU affiche donc un objectif de production de 327 LS dont 292 seront construits dans les OAP.

Bien qu'étant supérieurs aux objectifs de la Loi 3DS, ces chiffres sont davantage en adéquation avec le projet démographique initial affiché dans le PADD.

Cependant, des questionnements subsistent notamment en matière de mixité sociale dans les OAP comportant un taux de 100 % de LS et sur la question de la gestion de la ressource en eau et de son traitement. Des précisions sur les mesures mises en œuvre par le SIEPA de Bonnetan pour améliorer la gestion de la ressource sont attendues.

La révision générale du PLUi dont le lancement est prévu en début d'année prochaine sera l'occasion d'étudier dans sa globalité mais aussi plus finement la cohérence et l'articulation de la production de LS dans une situation de ressource en eau déficitaire.

P/Le Directeur départemental
des territoires et de la mer,
La Directrice adjointe
deleguée à la mer et au littoral
Hélène CHANCELLIER



CREON, le 7 novembre 2022

PREFECTURE DE LA GIRONDE
Madame la Préfète
2 Esplanade Charles de Gaulle
CS 41397
33077 BORDEAUX CEDEX

Affaire suivie par Mme Pascale BERTHELOT (05.57.34.57.01, courriel : pascale.berthelot.dgs@cc-creonnais.fr)

OBJET : Modification de droit commun n°02- PLUi

Nos Réf : AZ/PB/ D- 119/2022

Madame la Préfète,

J'accuse bonne réception de votre courrier portant avis sur la modification n°02 du PLUi du Créonnais en date du 2 novembre 2022 et vous remercie.

Vous trouverez ci-dessous les éléments de réponse que je souhaite vous apporter :

Par arrêté du 06/06/2021, la 2^{ème} modification du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais a été engagée afin de poursuivre les objectifs suivants :

1. Modifier le règlement pour :

- Renforcer les dispositifs de production de logements sociaux à Sadirac et permettre à la commune de se mettre en conformité avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU
- Corriger les incohérences et incompatibilités avec le plan zonage du PLUi
- Corriger le règlement de la zone UC et UD notamment sur les destinations autorisées (commerces, ...)
- Modifier les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions notamment sur les clôtures, le traitement des façades et les toitures
- Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

2. Modifier le plan de zonage pour rectifier les erreurs de zonage au sein des zones urbaines

3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

4. Modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation en raison de l'inadaptation de certains périmètres, d'un changement de destination de la zone concernée, et/ou de l'inutilité constatée de certaines OAP.

Dans à un premier avis datant du 02 septembre 2022 faisant suite à la transmission du dossier de modification du PLUi, vous aviez relevé que les objectifs liés à la production de logement social sur la commune de Sadirac allaient bien au-delà des obligations de la loi 3DS.

Nous vous avons donc proposé de reconsidérer les objectifs de rattrapage pour la commune de Sadirac de la manière suivante :

1° Redéfinir la programmation de logements locatifs sociaux au sein des secteurs concernés par les OAP

	superficie	Densité minimum logements/ha	nombre minimum de logements	% minimum LLS	Nombre minimum LLS
Lorient écoles	0,7	30	21	100%	21
Pichebin	1,5	30	45	100%	45
Tioulet	1,5	30	45	100%	45
Pomadis	0,8	30	24	100%	24
Viaud	3,8	25	95	60%	57
Domaine de Lorient	Opération d'aménagement en cours de réalisation sans LLS				
Farjou	4	25	100	100%	100
TOTAL	13,7	27	315		292

Ces modifications auront ainsi pour effet de permettre la production d'un minimum de 292 logements locatifs sociaux au sein des zones UB et 1AU concernées par des OAP.

2° Maintenir la disposition règlementaire visant à imposer au minimum 70% de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement générant la production d'au moins 2 logements.

Ainsi, sur la base :

- d'un rythme annuel moyen de constructions estimé à 50 logements/an soit 500 logements à échéance 2032
- d'une proportion d'environ 10% de logements individuels groupés ou de logements collectifs qui aura pour effet de déclencher la disposition visant à imposer la production de 70 % de logements locatifs sociaux

...la commune de Sadirac devrait être en mesure de disposer ainsi d'environ 35 logements locatifs sociaux supplémentaires ($50 \times 70\% = 35$ LLS) à échéance 2032.

En conclusion, les modifications apportées au dossier de modification doivent permettre de produire au minimum 292 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'aménagement des zones concernées par des OAP et 35 logements locatifs sociaux supplémentaires grâce à la disposition du règlement visant à ce que : « tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, devra générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux » soit un total de 327 logements locatifs sociaux.

Par courrier du 27/10/2022, vous nous avez fait part d'un nouvel avis sur le projet de modification du PLUi.

Dans ce nouvel avis vous nous indiquez que « **bien qu'étant supérieurs aux objectifs de la Loi 3DS (297 LS), ces chiffres sont davantage en adéquation avec le projet démographique initial affiché dans le PADD** ».

Vous précisez par ailleurs que « *des questionnements subsistent notamment en matière de mixité sociale dans les OAP comportant un taux de 100 % de LS et sur la question de la gestion de la ressource en eau et de son traitement. Des précisions sur les mesures mises en œuvre par le SIEPA de Bonnetan pour améliorer la gestion de la ressource sont attendues* ».

Sur la question de la mixité sociale, il convient de restituer la stratégie de rattrapage de logements sociaux à l'échelle communale voire intercommunale plutôt qu'à l'échelle de chaque secteur d'OAP.

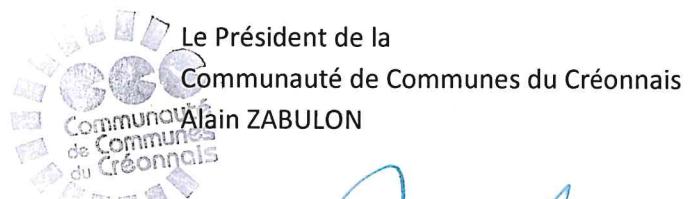
En effet, les secteurs concernés par les OAP s'inscrivent à l'intérieur ou en continuité des enveloppes urbaines existantes du bourg de Sadirac et du quartier de Lorient. Les logements sociaux construits cohabiteront par conséquent avec des logements non conventionnés.

Avec 2 351 résidences principales estimées en 2031 (*1 851 RP en 2021 + 500 RP supplémentaires entre 2022 et 2031*) la modification du PLUi devrait permettre à la commune de Sadirac de disposer à terme de 408 logements sociaux (*81 existants + 327 programmés*) soit 17,3% du parc de résidence principales en 2031. Il n'y a pas donc d'effet ghetto à redouter.

Sur la question de la ressource en eau, comme évoqué précédemment les modifications apportées au PLUi sont en adéquation avec le projet démographique initial affiché dans le PADD. Il n'y a donc pas davantage d'incidences sur la ressource en eau que celles identifiées lors de l'approbation du document en 2019.

Notons par ailleurs, qu'il appartient aux services de l'Etat, qui dispose de la compétence police de l'eau, de solliciter le SIAEP du Bonnetan afin de s'assurer que les dispositifs envisagés permettront d'améliorer l'état de la ressource en eau.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, je vous prie de croire, Madame la Préfète, à l'assurance de ma profonde considération.



Le Président de la
Communauté de Communes du Créonnais
Alain ZABULON

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Zabulon".

