Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CREONNAIS

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Rapport de la commission d'enquête publique

_____

Enquête publique réalisée du 9 février au 10 mars 2026

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE 5
1.1 Préambule 5
1.2 Contexte territorial de la Communauté de communes du Créonnais 6
1.3 Objet de l'enquête publique 7
1.4 Cadre législatif et réglementaire 7
1.5 Composition du dossier d'enquête publique 8
1.6 Synthèse du projet du PLUi 8
1.7 Déroulement de la procédure d'élaboration et bilan de la concertation 19
1.8 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et réponse du MO 20
1.9 Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) et réponse du maître d'ouvrage (MO) 22
1.10 Appréciation de la commission d'enquête sur le dossier de révision du PLUi 30
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 31
2.1 Préparation de l'enquête publique 31
2.2 Dates et durée de l'enquête publique 32
2.3 Publicité et information du public (annexe 7) 32
2.4 Le registre numérique et le recueil des contributions 32
2.5 Les permanences 32
2.6 Participation du public et collecte des contributions 33
2.7 Clôture de l'enquête 33
2.8 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse 33
2.9 Rapport et conclusions de la commission d'enquête 33
3. ANALYSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE 34
3.1 Généralités 34
3.2 Traitement des observations du public par la CC du Créonnais 37
3.3 Traitement des questions de la commission d'enquête 50
4. SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUETE 67

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Pièces annexées au Rapport d'enquête

1. Désignation de la commission d'enquête
2. Arrêté communautaire 11.01.26 d'ouverture d'enquête publique
3. Avis d'enquête publique
4. Délibération 40_09_23 de lancement procédure de révision du PLUi
5. Délibération 07_03_25 sur les orientations du PADD
6. Délibération 36_10_25 Arrêt de la révision du PLUi et bilan de la concertation
7. Information du public
8. Procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête
9. Observations du public annexé au PV de synthèse (fichier numérique)
10. Mémoire en réponse CC Créonnais aux avis des PPA (fichier numérique)
11. Mémoire en réponse CC Créonnais aux observations du public (fichier numérique)
12. Mémoire en réponse CC Créonnais aux questions de la commission d'enquête (fichier numérique)

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Préambule

La commission d'enquête publique mandatée par le Tribunal Administratif de Bordeaux (annexe 1), pour mener l'enquête publique sur la révision n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais du 9°févier au 10 mars 2026, souhaite en introduction de ce rapport, avertir le lecteur de son contenu, et aussi dans le cadre de la mission qui lui a été confiée auprès du public, de la recherche systématique d'impartialité dans ses analyses comme dans ses conclusions.

Le rapport d'enquête analyse le dossier soumis à l'enquête publique et présenté par le maître d'ouvrage, éventuellement enrichi par des sujets pointus du projet par des professionnels experts. Il relate aussi son déroulement et comporte une étude des observations recueillies du public durant l'enquête publique. Il intègre les avis des services et des collectivités consultés, mais aussi l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe).

La commission d'enquête publique s'est attachée à ce que le public dispose d'une information complète et accessible en tout lieu et à toute heure. L'accès numérique à la consultation et au téléchargement de toutes les pièces du dossier d'enquête publique a été rendu possible depuis le registre numérique mis en place pour cette enquête publique. Ce registre numérique a permis au public d'exprimer ses observations via une adresse électronique, en complément du dossier et des registres déposés dans chacune des 15 communes, ainsi qu'à la Communauté de communes du Créonnais, définie comme siège de l'enquête. La commission d'enquête s'est attachée, également, à recevoir le public qui s'est présenté lors des 21 permanences qui se sont tenues dans le respect de l'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête (annexe 2). Elle lui a apporté les réponses disponibles et a transmis, à l'issue de l'enquête, le 18 mars 2026, les observations et questions au maître d'ouvrage sous forme d'un PV de synthèse (annexe 8). A la demande de la commission d'enquête, ce dernier a apporté ses réponses aux observations du public, aux avis des PPA/PPC et aux questions de la commission d'enquête (annexes 10,11 et 12) le 31 mars 2026. Cette dernière a aussi mission de donner son avis propre (« conclusions motivées et avis ») en s'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier soumis à l'enquête publique, sur l'analyse des observations du public et les avis des services et collectivités consultés. Elle doit justifier cet avis global en suivant strictement les directives législatives et réglementaires et en s'en tenant aux seuls faits scientifiquement vérifiés.

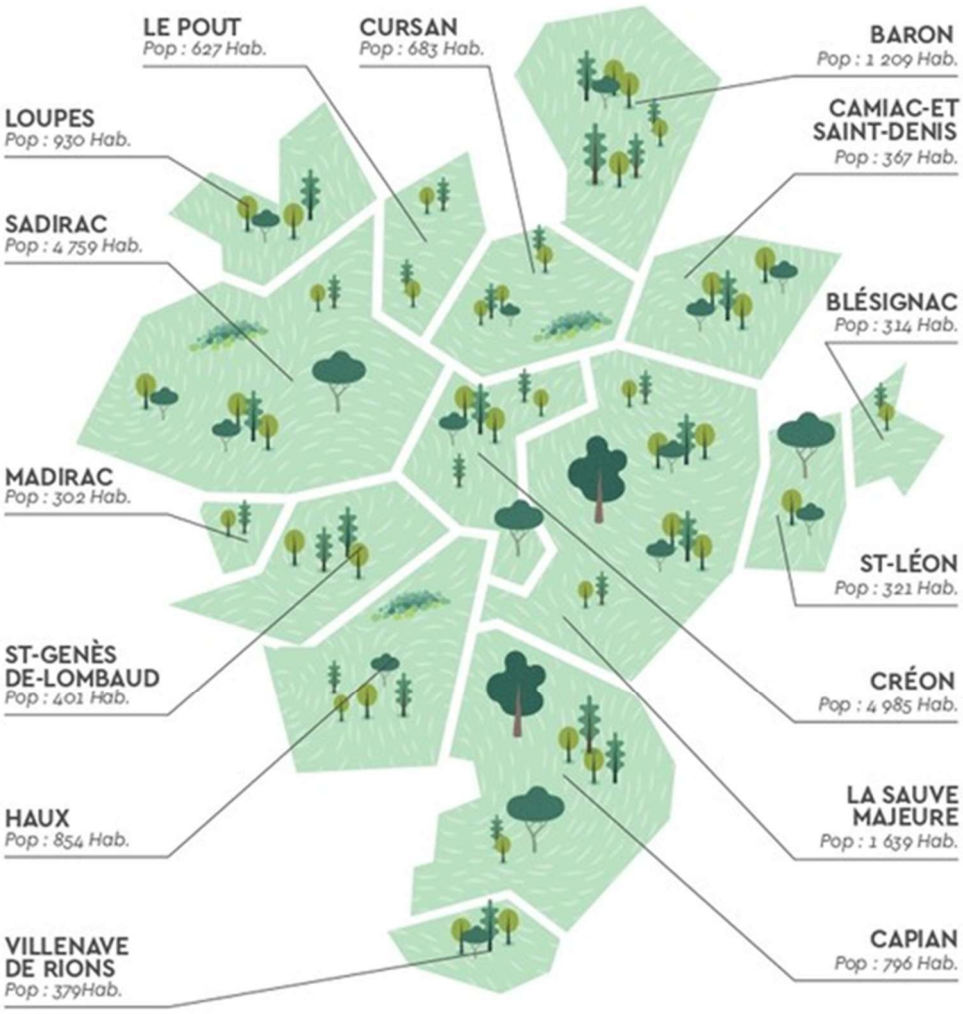
L'avis de la commission d'enquête publique ne peut pas être uniquement le résultat d'un simple décompte du nombre d'avis favorables et défavorables au projet, recueillis pendant l'enquête publique, mais doit découler d'une analyse multicritères : l'obligation d'émettre une conclusion motivée sur le projet soumis à enquête publique doit, toujours, se baser sur l'intérêt général de l'opération envisagée, fondement de l'action publique et non sur les intérêts particuliers, d'une personne ou d'un groupe de personnes, qui pourraient soutenir certaines observations ou requêtes. Il s'agit ainsi d'un avis indépendant, neutre, potentiellement différent du point de vue du maître d'ouvrage ou de celui majoritaire dans le public qui s'est exprimé. Les fondements sur lesquels la commission d'enquête motive ses conclusions lui permettent d'émettre un avis pouvant être favorable, favorable avec réserves et/ou recommandations, ou défavorable, destiné à guider l'autorité décisionnelle.

La commission relève qu'il s'agit d'une enquête publique et non d'une enquête publique unique (cf. 1.3).

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1.2 Contexte territorial de la Communauté de communes du Créonnais

La Communauté de communes (CC) du Créonnais regroupe 15 communes et compte 18 263 habitants selon l'INSEE (source 2022), répartis sur une surface de 109,7 km². Elle est située dans le département de la Gironde, dans l'aire d'influence bordelaise, à 25 km du centre-ville de l'agglomération.



Les 15 communes de la CC du Créonnais (*source :* site internet de la CC du Créonnais)

La CC du Créonnais est représentée par son président, M. Alain ZABULON. Elle exerce notamment la compétence en matière d'élaboration/révision des documents d'urbanisme, en tant que maître d'ouvrage du PLUi et également d'Autorité Organisatrice de la présente enquête publique. Elle a arrêté le projet de révision du PLUi par délibération du conseil communautaire le 21 octobre 2025 (annexe 6).

Trois orientations majeures guident l'action de la CC du Créonnais.

1. Un territoire attractif pour les entreprises : accompagnement des acteurs économiques auprès des entreprises existantes et en création.
2. Un territoire solidaire via le centre intercommunal d'action sociale (CIAS).
3. Un territoire engagé dans la préservation de l'environnement : le PLUi, adopté en 2020, organise le cadre de vie et valorise les qualités paysagères patrimoniales. Il diminue les espaces à construire afin de préserver les espaces naturels.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1.3 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). En effet, un PLUi avait été arrêté sur un territoire de 12 communes en 2019. Il a été approuvé le 21 janvier 2020 et a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. La révision de ce PLUi vise à élargir le projet de territoire par l'adjonction de trois communes (Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Villenave-de-Rions). Il est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

En raison de l'intégration de trois nouvelles communes dans le Territoire du Créonnais, dont deux dotées de cartes communales, l'enquête publique, initialement programmée, aurait dû englober dans son objet, en une enquête publique unique, l'abrogation formelle des cartes communales précitées. Alors qu'une nouvelle enquête publique spécifique à cette abrogation a été, dans un second temps, envisagée après saisine par le maître d'ouvrage du Tribunal administratif de Bordeaux, a été publié au Journal officiel de la République Française (JORF n°0044 du 21 février 2026) le décret n°2026-117 du 20 février 2026 portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements. Ce décret est notamment venu modifier l'article R 163-10 du Code de l'urbanisme, dont la rédaction est désormais la suivante : "L'adoption d'un plan local d'urbanisme couvrant un territoire auparavant couvert en tout ou partie par une carte communale emporte abrogation de cette carte communale à compter du jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire. En cas de carte communale couvrant les territoires de plusieurs communes, cette abrogation ne concerne que le territoire couvert par le nouveau plan local d'urbanisme."

En accord avec le Tribunal administratif de Bordeaux, la prise d'effet du décret précité règle la question de la procédure d'abrogation des deux cartes communales de Capian et de Villenave-de-Rions ne se pose donc plus. La révision n°1 du PLUi de la CC du Créonnais mettra donc fin aux trois documents d'urbanisme, ainsi qu'au RNU, qui sont opposables aujourd'hui.

1.4 Cadre législatif et réglementaire

L'enquête publique décrite se situe dans le cadre juridique suivant :

- La délibération intercommunale de la CC du Créonnais de prescription de la révision du PLUi et d'arrêt des modalités de collaboration entre la CC du Créonnais et les 15 communes membres, en date du 19 septembre 2023 (annexe 4).
- La délibération de débat sur les orientations du PADD du PLUi en date du 18 mars 2025 (annexe 5).
- La délibération intercommunale, en date du 21 octobre 2025, arrêtant le projet de révision du PLUi et tirant le bilan de la concertation (annexe 6).
- La décision de M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux, prise en date du 12 janvier 2026, désignant la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique sur le projet susvisé, composée de Françoise BAZALGETTE-MOIROT, en qualité de Présidente, Sylvain BARET et Thierry BOURLOT en qualité de membres titulaires (annexe 1).
- L'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête publique, en date du 23 janvier 2026, confirmant la désignation de la commission d'enquête par le Tribunal administratif de Bordeaux et définissant les modalités de déroulement de l'enquête (annexe 2).
- Le décret n°2026-117 du 20 février 2026 portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements.
- Le Code de l'environnement, et notamment :
    - les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code susvisé relatifs à l'enquête publique ;
    - l'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- L'arrêté du 5 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le JORF, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par la décision du Président du Tribunal administratif de Bordeaux du 8 décembre 2025.

1.5 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public, identique dans les versions papier et numérique, est composé des pièces suivantes.

1. Le rapport de présentation avec ses sept annexes
   - Bilan de la vacance habitat
   - Bilan consommation ENAF 2011 – 2020
   - Potentiel de densification
   - Bilan des capacités d'accueil
   - Fiches de synthèse faune-flore-zones humides
   - Recueil des changements de destination
   - Analyse de la ressource en eau
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
4. Plans de zonage comprenant le tableau des emplacements réservés (ER)
5. Règlement écrit
6. Les annexes au PLUi
   - Plan des Périmètres Fournis à Titre Indicatif (PPFTI)
   - Servitudes d'utilité publique
   - Annexes sanitaires : Note technique – Plans eaux pluviales - Plans eaux usées - Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP)

7 Dossier administratif
   - Avis de la MRAE et des PPA
   - Porter à connaissance (SRADDET, Servitude A4, MISEN, DDTM-Volet Habitat, Casier viticole, DDTM- Unité Mobilité, Energie Transport, TEREGA, SDIS, PAC réglementaire Etat)
   - Bilan de concertation (annexe à la délibération 36.10.25 du 21-10-2025)
   - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 10/01/2026
   - Attestations d'affichage (Sud-Ouest et Echos Judiciaires des 23 janvier et 13 février 2026)
   - Note de synthèse de Révision du PLUi
   - Délibération 40.09.23 (19-09-2023) Lancement de la révision du PLUi
   - Délibération 07.03.25 (18-03-2025) Débat sur les orientations du PADD
   - Délibération 39.09.23 (19-09-2023) Collaboration des communes CCC
   - Certificat d'indisponibilité du service DEPOBIOV8
   - Certificat DEPOBIO (03-03-2026)

1.6 Synthèse du projet du PLUi

Il ne s'agit pas d'une analyse exhaustive du projet de révision du PLUi mais uniquement d'une courte synthèse de chacune des pièces qui composent le projet de la CC du Créonnais. Quatre documents composent le dossier de PLUi : le Rapport de Présentation (RP), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

traduction règlementaire des objectifs du PADD (Règlements écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]) et les annexes.

1.6.1 Le rapport de présentation

1.6.1.1 Habitat

En 2025, la CC du Créonnais compte 15 communes pour une population ayant cru de 16 389 (fin 2014) à 18°263 habitants (source INSEE 2022) soit une augmentation moyenne de 1,5 % par an. Depuis 2009, la CC du Créonnais a consommé 143 hectares (ha) (120 ha pour l'habitat et 23 ha pour les activités économiques), soit 94 % d'ENAF). **L'hypothèse d'augmentation d'habitants à horizon 2035 (croissance sur 14 années) est de 1 %,** compatible avec celle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bordelaise. Le projet de révision du PLUi table sur **2700 habitants en plus**, soit une population globale de 20 930 habitants, justifiant **1 525 logements supplémentaires** (1 325 logements en neuf et 200 en réhabilitation (vacance et changements de destination) avec un rythme de 109 réalisations par an). La nouvelle **consommation d'ENAF est estimée à 77,52 ha** (dont 40,58 ha pour l'habitat, 22,72 ha pour les activités économiques, 4,6 ha pour les équipements et 9,62 ha pour le tourisme). A ce titre, cette estimation entre dans les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (STRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, car elle présente une **réduction de 50 % par rapport à la décennie passée**. **32 zones AU1 (sans zone 2AU) et 10 zones d'activités économiques (ZAE)** sont identifiées, tout en intégrant la démarche Eviter, Réduire et Compenser (ERC), étant enfin souligné **qu'une seule commune (Sadirac) est éligible à la loi SRU.**

1.6.1.2 Environnement

- **Etat initial de l'environnement et des paysages**

L'analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages du Créonnais constitue un diagnostic approfondi visant à évaluer les potentialités physiques et biologiques du territoire, ainsi que sa vulnérabilité face au développement urbain. Le territoire du Créonnais fait face à des **enjeux environnementaux majeurs** dictés par sa morphologie rurale, sa forte croissance démographique et sa dépendance à la métropole bordelaise. Le territoire se caractérise par une forte dominante rurale, où les **espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) occupent 90 % de la surface**.

1. Le Milieu Physique : Climat, Relief et Hydrographie

- **Contexte climatique :** le territoire bénéficie d'un **climat océanique** caractérisé par des hivers doux et courts, mais marqué par un allongement des périodes sèches.
- **Topographie et Relief :** le paysage se compose d'une multitude de **petites vallées** avec des pentes parfois très fortes, notamment au Sud-Est (Haux, Villenave-de-Rions). Le Nord présente une topographie plus douce.
- **Ressource en eau :** le territoire est classé en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** en raison d'un déséquilibre entre les besoins et les ressources. La **nappe de l'Éocène est jugée déficitaire**, les prélèvements étant supérieurs au volume prélevable.
- **Qualité des cours d'eau :** l'état écologique des masses d'eau superficielles (comme la Souloire) est souvent évalué comme **moyen à médiocre**, principalement à cause des pressions agri-viticoles (pesticides) et d'altérations morphologiques.

2. Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques

- **Espaces protégés :** le Créonnais abrite **deux sites Natura 2000** et deux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) du réseau hydrographique de La Pimpine et du Gestas et neuf **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de types 1 et 2.
- **Trame Verte et Bleue (TVB) :** le réseau écologique est composé de réservoirs de biodiversité (massifs boisés, prairies, zones humides). Cependant, une **forte fragmentation** est observée sur la

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

quasi-intégralité du territoire, nuisant à la circulation des espèces en raison des infrastructures de transport et de l'étalement urbain, à l'exception du secteur forestier de Sadirac.

- **Zones humides :** elles sont majoritairement situées en lisière des cours d'eau mais ne sont que partiellement diagnostiquées à l'échelle globale.

3. Occupation du sol et agriculture

- **Dominante rurale :** le territoire est occupé à **51 % par des surfaces agricoles** (vignes, terres arables, prairies) et à **34 % par des espaces forestiers ; ces derniers** doivent être protégés pour leurs fonctions de **puits de carbone** et de réservoirs biologiques.
- **Identité viticole :** la viticulture occupe 27 % de la superficie globale et constitue le socle de l'identité locale, bien qu'elle subisse une crise marquée par d'importantes campagnes d'arrachage de vignes. La préservation du potentiel agronomique, particulièrement les terroirs viticoles sous AOC, est indispensable pour maintenir l'identité paysagère et économique du territoire.
- **Pressions :** l'agriculture subit de fortes pressions foncières à l'ouest, à proximité de l'agglomération bordelaise, entraînant un risque de mitage.

4. Risques naturels et Nuisances

- **Risques naturels :** le territoire est particulièrement exposé au **retrait-gonflement des argiles** (aléa fort sur de larges secteurs), aux **inondations** par débordement de cours d'eau ou ruissellement urbain, et aux mouvements de terrain. La topographie accidentée favorise le **ruissellement pluvial** et les débordements de cours d'eau, nécessitant une limitation stricte des constructions dans les zones exposées.
- **Nuisances sonores :** elles sont principalement générées par le trafic routier sur les axes structurants comme la **RD 14** et la **RD 671** et par des exploitations agricoles et commerciales.
- **Incendie :** bien que classé en aléa faible, le risque feu de forêt s'aggrave sous l'effet du changement climatique, appelant une vigilance sur les interfaces entre boisements et habitations.

5. Paysages et patrimoine

- **Unités paysagères :** on distingue trois grands ensembles : **l'Entre-deux-Mers de Créon** (majoritaire, alternant vallons boisés et plateaux viticoles), **l'Entre-deux-Mers Nord** et les **collines Sud**.
- **Patrimoine bâti :** le territoire possède un patrimoine d'exception avec la **Bastide de Créon** et l'**Abbaye de La Sauve-Majeure**, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- **Enjeux paysagers :** l'urbanisation linéaire le long des "routes-paysages" (RD 20, RD 671) et le délaissement du bâti ancien dans les centres-bourgs menacent la qualité des paysages traditionnels.

6. Climat, énergie et qualité de l'air

- **Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :** le secteur des transports est le premier contributeur de GES en raison de la forte dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail vers Bordeaux.
- **Adaptation climatique :** il est nécessaire de lutter contre les **îlots de chaleur urbains** par le maintien d'une trame végétale dense et d'espaces de pleine terre au cœur des bourgs.
- **Transition énergétique :** l'enjeu est de favoriser les énergies renouvelables (solaire en toiture, bois-énergie) sans consommer de nouvelles terres agricoles.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

➢ **Incidences notables prévisibles du projet**

En l'absence de mesures, le développement urbain projeté (1 325 logements neufs et zones d'activités) pourrait générer plusieurs impacts négatifs.

- **Milieu physique :** l'imperméabilisation des sols aggraverait le ruissellement et limiterait l'infiltration naturelle des eaux, augmentant le risque d'inondation en aval.
- **Ressource en eau :** l'urbanisation accentuerait la pression sur une ressource déjà déficitaire et pourrait altérer la qualité des eaux superficielles par les rejets d'eaux usées ou le lessivage des sols. Le développement du territoire est strictement conditionné par la capacité des syndicats à réduire les fuites sur les réseaux pour libérer des volumes sans augmenter les prélèvements autorisés.
- **Milieu biologique :** les zones de projet pourraient entraîner la **destruction d'habitats naturels**, le dérangement de la faune patrimoniale (ex : Cisticole des joncs, Hérisson d'Europe) et la coupure de corridors écologiques.
- **Paysage :** le développement linéaire le long des routes menacerait l'identité paysagère de l'Entre-deux-Mers par un effet de banalisation.

➢ **Stratégie d'évitement, de réduction et de compensation (démarche ERC)**

Le PLUi intègre des mesures pour maîtriser ces incidences.

- **Evitement**
  - Priorité au **renouvellement urbain** et au confortement des centres-bourgs pour limiter la consommation d'ENAF.
  - **Sanctuarisation** des Zones humides et des réservoirs de biodiversité par un classement en zone N (Naturelle) ou en secteurs à protéger pour motif écologique (art. L.151-23 du Code de l'urbanisme).
  - Exclusion de l'urbanisation des zones les plus exposées aux risques d'inondation.
- **Réduction**
  - Imposition d'un **coefficient de pleine terre** (30 % à 60 %) pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle.
  - Raccordement obligatoire au **réseau collectif d'assainissement** pour la majorité des nouvelles zones.
  - Création de **bandes paysagères boisées** (5 à 20 mètres) en lisière des zones à urbaniser pour préserver la faune et assurer une transition avec les espaces agricoles.
  - Protection du patrimoine bâti et des éléments végétaux remarquables (alignements d'arbres, haies) via l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

➢ **Synthèse et points de vigilance**

Le rapport conclut que, grâce à ces mesures, les incidences résiduelles sur le patrimoine biologique, l'eau et les risques sont **maîtrisés ou non significatifs**. Toutefois, les avis de certaines personnes publiques associées et de la MRAe soulignent des **réserves importantes.**

1. **Soutenabilité de l'eau potable :** l'urbanisation est jugée critique sur certains secteurs dépendant de syndicats aux réseaux peu performants (ex : Arveyres, Bonnetan, Langoiran-Haux).
2. **Assainissement :** la saturation de la station d'épuration de **La Sauve** impose de conditionner toute nouvelle urbanisation sur ce secteur à des travaux de mise en conformité.
3. **Déficit de données :** certains secteurs de développement (ex : extension ZA Bel-Air à Sadirac, Chanterot à Saint-Léon) manquent d'inventaires écologiques récents pour garantir l'absence d'impact sur des espèces protégées. **L'actualisation des données** relatives aux **zones humides,**

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

ainsi qu'aux données faune-flore, reste nécessaire le cas échéant au regard de la règlementation régissant les projets.

1.6.1.3 Ressource en eau

Cinq syndicats intercommunaux d'eau potable et d'assainissement (SIEPA) couvrent le territoire créonnais, la commune d'Haux conservant une régie en eau potable. **Onze stations d'épuration** sont en service, avec des situations contrastées, celle de La Sauve étant notamment signalée en saturation. Des niveaux de non-conformité des installations d'assainissement non collectif par rapport à la règlementation sont relevés, appelant des mises aux normes. Depuis 2019, l'eau potable est un fort enjeu en fonction de l'exploitation de la nappe Eocène, qualifiée de déficitaire dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)-Nappes Profondes de Gironde (2022-2028). Les possibilités de prélèvement en augmentation sont exclues et le besoin de solutions alternatives et de substitution est avéré, comme, à titre d'exemple la récupération des eaux pluviales. L'examen des perspectives des différents syndicats, outre des réductions variables quoique réelles des pertes d'eau sur les réseaux, fait apparaître des évolutions favorables pour quatre syndicats, celui d'Arveyres (intéressant les communes de Baron et Camiac-et-Saint-Denis) étant quant à lui marqué par une légère instabilité. **Dans tous les syndicats, des investissements financiers supplémentaires sont nécessaires.**

La commission d'enquête relève que les investissements financiers supplémentaires ne sont, pour certains pas programmés à la hauteur estimée et pour d'autres pas prévus (cf. Annexe 7 du RP du projet de révision du PLUi) notamment pour le syndicat de Langoiran, pour les communes de Capian, Haux et Villenave-de-Rions.

1.6.1.4 Les risques

Le territoire du Créonnais est exposé à divers risques naturels et technologiques que le projet de PLUi identifie et encadre à travers des mesures de zonage et des dispositions réglementaires spécifiques.

1. Risques naturels : Les enjeux majeurs

- **Risque Inondation (ruissellement et débordement) :** c'est le risque le plus prégnant. Bien qu'il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), la connaissance du risque a été affinée par des études du **Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA)** et du **Syndicat de gestion des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest (SIETRA)** sur les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert et du Grand Estey.
    - **Mesures :** création d'une **trame mouchetée bleue** au zonage interdisant les constructions nouvelles et les sous-sols dans les secteurs exposés. La gestion des eaux pluviales impose un **débit de fuite limité à 3 l/s/ha** et privilégie l'infiltration à la parcelle.
- **Mouvements de terrain (effondrement de carrières) :** six communes sont particulièrement concernées : **Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud**.
    - **Mesures :** le risque est encadré par un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain (PPRmt) approuvé à Baron et un en cours à Haux. Au zonage, une **trame quadrillée noire** signale ces zones où la constructibilité est strictement limitée à l'entretien du bâti existant.
- **Retrait-Gonflement des Argiles (RGA) :** le territoire présente un **aléa globalement fort**.
    - **Mesures :** le PLUi impose le respect des normes constructives de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) (études de sol G2 obligatoires pour les maisons individuelles) pour prévenir les fissures sur les bâtiments.
- **Risque Feu de Forêt :** bien que classé comme **"faible"** par l'atlas départemental, la vulnérabilité est accrue par le changement climatique.
    - **Défense Incendie (DECI) :** des carences sont notées : **9 secteurs de zones à urbaniser (AU)** manquent actuellement d'une couverture suffisante en points d'eau incendie (PEI). L'État préconise de conditionner l'ouverture de ces zones à la mise en conformité préalable des équipements.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

2. Risques Technologiques et Nuisances

- **Installations Classées (ICPE) :** on recense **47 ICPE** sur le territoire, mais aucune n'est classée SEVESO. Deux sont soumises à autorisation. La **Distillerie Douence** (Saint-Genès-de-Lombaud) fait l'objet d'un porter à connaissance spécifique pour des risques d'incendie et d'explosion.
- **Transport de Matières Dangereuses (TMD) :** les communes de **Baron et Blésignac** sont traversées par des canalisations de gaz naturel, induisant des zones de recul pour l'urbanisation.
- **Sites et Sols Pollués :** huit sites sont répertoriés (anciennes décharges et stations-services). Un **Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** est instauré sur une ancienne décharge à Baron, impliquant des restrictions d'usage.
- **Nuisances sonores :** elles sont liées au trafic des axes routiers majeurs (**RD 14, RD 671 et RD 936**), pour lesquels le PLUi définit des périmètres de retrait constructible.

3. Synthèse de la stratégie de prévention (ERC)

Le PLUi applique la doctrine **Éviter-Réduire-Compenser** pour maîtriser ces risques.

- **Evitement :** reclassement en zone Naturelle (N) de **46,9 ha** initialement constructibles mais jugés inondables.
- **Réduction :** imposition de **coefficients de pleine terre** (30 % à 50 % en zones U et AU) pour limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration.
- **Compensation :** intégration de bandes paysagères tampons de 10 mètres en lisière de forêt pour la protection incendie.

Points de vigilance des autorités : l'Etat et la MRAe demandent une actualisation régulière des données sur les carrières et une consolidation de l'analyse face à la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC).

1.6.1.5 Développement économique

1. Le constat

Le Créonnais est actuellement un **territoire à forte dominante résidentielle**, où **80 % de la population active travaillent à l'extérieur**, principalement vers Bordeaux Métropole. La population est jeune (30 % de moins de 30 ans) et le taux de chômage est faible (7,8 %, en dessous de la moyenne girondine). Le tissu économique local est fragile, composé à **89 % de très petites entreprises** de moins de 10 salariés. Les ZAE, comme Bel-Air et Le Pastin à La Sauve, sont aujourd'hui **quasi saturées** et souffrent d'une faible qualité paysagère. En parallèle, le secteur viticole, pilier historique de l'identité locale, traverse une **crise intense** marquée par des campagnes d'arrachage massives.

2. Le projet

L'objectif central de la révision du PLUi est de promouvoir un **développement économique endogène** pour réduire la dépendance vis-à-vis de Bordeaux. La collectivité ambitionne de créer environ **800 emplois à l'horizon 2035** pour accompagner la croissance démographique. Cette stratégie repose sur le confortement des zones existantes et la création de nouvelles emprises (à Baron, Créon, Madirac, Sadirac, Saint-Léon et La Sauve) dans le cadre d'un **aménagement urbain durable** intégrant les réseaux numériques et la qualité environnementale.

- **Commerce**
  L'armature commerciale est concentrée à **plus de 50 % sur la commune de Créon**, identifiée comme une Centralité Économique de Services (CES). Le projet vise à **revitaliser les centres-bourgs** (via le programme "Petites Villes de Demain") tout en limitant l'implantation de moyennes surfaces en périphérie qui pourraient concurrencer le commerce de proximité. Un enjeu majeur reste la captation de la richesse, car **50 % des revenus des habitants sont actuellement dépensés hors du territoire**.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

- **Industrie**
  Bien que le territoire soit peu industrialisé, il bénéficie de projets structurants comme l'installation de la **manufacture Hermès à Loupes**, prévue pour générer **250 à 300 emplois**. Le projet prévoit également la **reconversion de sites industriels** en friche, tels que l'ancien site Placoplatre à Sadirac, pour accueillir de nouvelles activités artisanales et productives.

  Il convient de noter la résilience du secteur BTP. Cette filière montre une bonne capacité d'organisation pour capter le marché de la rénovation énergétique du parc résidentiel ancien.

- **Agriculture**
  La viticulture occupe **76,3 % de la Surface Agricole Utile (SAU)**, mais la filière subit l'arrachage d'environ **1 000 hectares de vignes**. Le projet de révision du PLUi cherche à protéger le socle foncier des AOC tout en accompagnant la **diversification des exploitations** vers de nouvelles cultures (oliviers, fruits à coque) ou vers l'œnotourisme. Le recyclage du bâti agricole ancien vers d'autres vocations (habitat, tourisme) est également encouragé pour limiter la consommation d'espaces neufs.

  Commentaire de la commission d'enquête : les changements de destination et la création de STECAL, justifiée par la nécessaire diversification des activités agricoles, entraineront une consommation d'eau potable supplémentaire qu'il conviendra de prendre en compte dans la mise en œuvre du PLUi.

- **Tourisme et attractivité**
  Le potentiel touristique, axé sur le **patrimoine (Abbaye de La Sauve-Majeure, Bastide de Créon)** et le **tourisme vert (piste cyclable Roger LAPEBIE)**, reste sous-exploité. Le projet vise à **professionnaliser l'offre** et à diversifier les hébergements en favorisant les solutions insolites (cabanes, yourtes) et le changement de destination de bâtiments ruraux de caractère. L'objectif est d'augmenter la durée moyenne des séjours, actuellement de 2,5 jours par an.

- **Energies renouvelables**
  En lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Créonnais vise une **réduction de 60% des consommations énergétiques** du secteur résidentiel d'ici 2050. Le **solaire photovoltaïque** est identifié comme le vecteur de production principal. Le projet de révision du PLUi priorise l'installation de panneaux en **toiture des bâtiments économiques et agricoles** ou sur des espaces déjà artificialisés pour préserver les terres agricoles et les paysages.

- **Infrastructure numérique** : le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble des communes est un facteur d'attractivité pour les entreprises et le télétravail.

1.6.1.6 Mobilité

Quatre routes départementales (RD 671 d'est en ouest, RD 936 Bordeaux-Bergerac, d'ouest en est, RD°14 dans le sud-ouest et RD 20 dans le nord-est) maillent le territoire créonnais. Une ancienne voie ferrée, reconvertie en **piste cyclable Roger LAPEBIE**, reliant Bordeaux à Sauveterre-de-Guyenne, traverse le Créonnais. En fonction de nuisances sonores, une révision du classement des infrastructures de transport concerne les RD 14 et RD 671. Le projet de révision du PLUi met en avant la mise en place d'emplacements réservés (ER) et le choix d'OAP sectorielles pour aménager des cheminements piétonniers, intégrer des liaisons douces avec création de pistes cyclables et d'aires de covoiturage.

1.6.1.7 Patrimoine

Hormis les différents sites Natura 2000 et ZNIEFF et une hydrographie notable où dominent la Pimpine (sur 52 km² du territoire) et le Gestas, affluent de la Dordogne, la richesse du patrimoine du Créonnais réside dans la **présence de sites ou de monuments historiques** et dans la **reconnaissance de diverses Appellations d'Origine Contrôlée (AOC),** sur environ 7 501 ha, d'une part, et la présence d'aires géographiques de plusieurs **Indications Géographiques Protégées (IGP)** d'autre part. L'activité agricole est dominante dans le Créonnais, concernant 76% des exploitations. Ce territoire est couvert de 2 326 ha de vignes en 2025, en recul de 25 % depuis 2020 (soit 3 118 ha) en raison de la crise viticole. En fonction de la protection à assurer de ces éléments

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

du patrimoine, est soulignée une bonne prise en compte des risques technologiques (inondation par débordement des cours d'eau, écoulements pluviaux, remontée de nappes, mouvements de terrain, cavités souterraines et incendie).

1.6.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la **clé de voûte du PLUi**. Il fait suite au diagnostic du territoire et aux réflexions dégagées dans le cadre des ateliers de travail avec les élus. Il définit les orientations politiques et stratégiques pour l'aménagement du territoire du Créonnais sur les quinze prochaines années. Il fixe trois volets.

1. **Protection de l'environnement, mise en valeur des paysages et prise en compte des risques**

   Le projet s'appuie sur la **Trame Verte et Bleue** (TVB) comme armature naturelle du territoire.

   - **Préservation des espaces naturels :** sanctuarisation des réservoirs de biodiversité (deux sites Natura 2000, neuf ZNIEFF, zones humides) et protection des massifs forestiers.
   - **Protection du terroir agricole :** maintien d'une activité agricole viable, notamment viticole (AOC), en limitant le mitage et les conflits d'usage.
   - **Qualité paysagère et patrimoine :** maîtrise de l'évolution du paysage et du bâti remarquable, maintien d'espaces de « respiration » au sein des bourgs et création de lisières urbaines plantées. Assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles (eau, sol). Il pourra intégrer le programme communautaire de plantation de haies.
   - **Prévention des risques :** interdiction de l'urbanisation dans les zones inondables (crues et ruissellement), prise en compte des risques « retrait-gonflement des argiles » et technologique (47 ICPE, TMD gaz à Baron et Blésignac) et limitation des conflits d'usage des activités agricoles ou industrielles.

2. **Développement - renouvellement urbain et de modération de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)**

   Ce volet pourrait se diviser en deux parties.

   Le développement urbain maîtrisé et la sobriété foncière : le PADD fixe un objectif ambitieux de **réduction de 50 % de la consommation d'ENAF** par rapport à la décennie précédente (2011-2020).

   - **Une armature territoriale équilibrée :** Créon reste la centralité majeure, mais partage désormais le développement avec **Sadirac** (pôle relais majeur) et des pôles relais secondaires (**Baron, La Sauve, Loupes**). Il existe un maillage de centralités villageoises réparties sur le territoire.
   - **Priorité au développement urbain :** l'urbanisation est privilégiée à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes pour lutter contre l'étalement urbain et augmenter la densification urbaine (divisions parcellaires, dents creuses, vacance de 200 logements) avec aussi les changements de destination.
   - **Logement et mixité sociale :** pour répondre au besoin de **1 525 logements d'ici 2035** (+2°700 habitants), le PADD encourage une plus grande densité (moyenne de **20 logts/ha**) et le rattrapage du retard en logements sociaux (LS), notamment à Sadirac au titre de la loi Solidarité et Rénovation Urbaine (SRU).

   Un développement économique local et numérique est enfin prévu **pour rendre le Créonnais moins dépendant de la métropole bordelaise** en favorisant l'emploi local.

   - **Soutien aux filières :** diversification de la viticulture vers l'agrotourisme et l'œnotourisme, renforcement de l'artisanat du bâtiment et accueil de Petites et Moyennes Entreprise (PME) peu impactantes pour l'environnement.
   - **Zones d'activités (ZA) :** optimisation et extension des ZA existantes (Le Pastin à La Sauve, Bel Air et ex Placo à Sadirac, SEMOCTOM à Saint-Léon) et création de nouvelles ZA (Baron, Jos à Madirac et Saint-Léon).

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

- **Numérique :** poursuite du déploiement de la fibre optique pour renforcer l'attractivité résidentielle et économique.

3. Mobilité, pour la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique.

L'objectif est d'accompagner le territoire vers une mobilité plus durable, vers la transition énergétique et d'anticiper son adaptation au changement climatique (résilience).

- **Mobilité durable :** diversification des modes de transport pour réduire l'usage de la voiture (schéma directeur cyclable, transport à la demande, covoiturage) et apaisement de la circulation dans les cœurs de bourgs, développement d'un maillage de liaisons douces de proximité, amélioration des conditions de sécurité routière et qualité des entrées de bourgs et de villes, amélioration de l'attractivité urbaine et de la cohabitation des modes de déplacement dans les centres-bourgs.
- **Stratégie énergétique :** réduction des consommations du bâtiment (rénovation thermique) et développement des énergies renouvelables, avec une **priorité au photovoltaïque en toiture** et à **l'autoconsommation collective**.
- **Résilience :** préservation des sols pour maximiser la **séquestration du carbone** et lutte contre les îlots de chaleur urbains par la végétalisation.

1.6.3 La traduction règlementaire des objectifs du PADD

Elle se retrouve dans les deux pièces opposables que sont les règlements écrit et graphique, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui présentent un rapport de compatibilité.

1.6.3.1 Le règlement écrit

Il s'agit d'un document volumineux de 436 pages dont 48 pages d'annexes. **Le règlement écrit présente trois parties :**

- 1°) Les dispositions générales
- 2° et 3°) Les règlements appliqués aux zones urbaines U, aux zones à urbaniser AU, aux zones agricoles A et aux zones naturelles N.

U **Zones Urbaines**	Secteurs déjà urbanisés où les équipements publics (eau, électricité, assainissement) ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions
UA	Centralités urbaines des bourgs anciens (activités commerciales et services)
UAp	Protection des espaces à forte valeur patrimoniale
UB	A caractère principal d'habitat pouvant gagner en densité
UC	A vocation résidentielle, souvent de type pavillonnaire, densité intermédiaire
UD	A vocation résidentielle, mixité bâtis (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire de faible densité
UE	Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics
Uep	Forte valeur patrimoniale
UT	Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et hôtelier
UX	Zone urbaine à vocation d'activités économiques : artisanales, commerciales et industrielles
AU **Zones A Urbaniser**	Secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation future de manière organisée. **Leur ouverture est conditionnée par la capacité des réseaux publics à desservir l'ensemble de la zone**
1AUb	Zone à urbaniser en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
1AUc	Zone à urbaniser en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1AUX	Zone à vocation d'activités économiques : artisanales, commerciales et industrielles. Respect OAP
A Zones Agricoles	Strictement réservées aux activités du secteur primaire (exploitations agricoles et forestières)
Ap (Zone agricole protégée)	Interdit toute nouvelle construction pour préserver la qualité des paysages et les cônes de vue
Ace	STECAL permettant la **gestion des activités de centres équestres**
At	STECAL destiné à accueillir des **constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...)**
Ax	STECAL destiné à accueillir des **activités économiques en milieu rural** (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes
N Zones Naturelles et Forestières	Secteurs du territoire à protéger en raison soit **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, soit **existence d'une exploitation forestière**, soit **caractère d'espace naturel**, soit **nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles**, soit prévention **des risques** (notamment les inondations) **Principe général d'inconstructibilité, sauf pour des équipements d'intérêt public**
Nce	STECAL pour la gestion des activités de **centres équestres**
Ne	STECAL pour accueil des **équipements d'intérêt collectif et de services publics**
Ner	STECAL correspondant aux **centrales photovoltaïques existantes**
Ng	STECAL correspondant au périmètre projeté d'un **parcours de golf autonome en eau**
Nk et Nka	STECAL accueil activités liées aux activités de **campings et aux aires naturelles de camping**
Nl	STECAL accueil aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs
Nt	STECAL accueil des constructions d'**hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite** (cabanes dans les arbres, ...)
Nx	STECAL pour accueil **activités économiques en milieu rural** (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes

- Quatre annexes portant sur le nuancier de couleurs, les prescriptions relatives au patrimoine local identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et le repérage des cours d'eau auxquels s'appliquent des règles de recul et un lexique.

La commission d'enquête relève que le projet :
- Ne prévoit pas de zone 2AU ;
- Ne prévoit pas d'implanter de nouvelles centrales photovoltaïques ;
- Prévoit un STECAL pour un parcours de golf autonome en eau à Cursan, figurant déjà dans le PLUi opposable ;
- Ne prévoit pas de secteur dévolu aux gens du voyage.

1.6.3.2 Le règlement graphique (les zonages)

Un plan de zonage Global « 4.0 » présente le **zonage de l'ensemble du territoire du Créonnais**. S'il ne peut être exploité pour analyser le projet de révision du PLUi, il a le mérite de positionner les territoires « urbains », au sein des vastes zones agricoles et forestières de l'intercommunalité.

Ce plan de zonage global est accompagné de 15 autres plans (de 4.1 à 4.15), qui proposent **les zonages de chaque territoire communal à l'échelle 1/5 000ème**. On relève que, pour chaque carte, une légende commune, la notion du Nord ainsi que le report de l'échelle métrique ce qui en facilite la lecture. Le zonage des territoires

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

communaux voisins est aussi présenté sur la même feuille permettant de visualiser la continuité de l'analyse des territoires.

Commentaire de la commission : le cartouche de la légende empiète parfois sur le plan de zonage, rendant impossible la consultation du document pour une partie des terrains. Les limites des communes voisines pourraient apparaitre plus clairement sur les plans afin de bien faire la distinction (ex limite Saint-Léon et La Sauve).

Les lieux-dits reportés étant rares, la mention des voies principales inexistantes sur le fond cadastral, de même que la numérotation des parcelles difficilement lisible, ont imposé à la commission d'enquête d'exploiter d'autres supports (Cadastre.gouv, Géoportail, …) pour localiser les parcelles concernées par les contributions.

1.6.3.3 Les orientations d'Aménagement et de Programmation

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** constituent la pièce du PLUi qui précise les modalités de développement et d'aménagement sur des secteurs stratégiques ou pour des thématiques transversales. Elles doivent être **cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et s'imposent aux projets de construction sous un rapport de compatibilité.

1. OAP Sectorielles : Habitat et Économie

Le projet définit une quarantaine (32 à vocation habitat et 8 à vocation économique) de secteurs à urbaniser, chacun régi par des principes d'aménagement spécifiques.

- **Secteurs à vocation habitat (Zones 1AUb et 1AUc) :** l'objectif est de conforter les centres-bourgs par une urbanisation en "épaisseur" plutôt que linéaire le long des routes. Ces OAP favorisent la **mixité sociale** (ex : 100% de logements sociaux sur certains secteurs à Sadirac) et **générationnelle** (logements pour seniors à Le Pout).
- **Secteurs à vocation économique (Zones 1AUx) :** ils visent à organiser l'accueil des entreprises tout en assurant leur insertion paysagère (ex : zones Jos à Madirac et Bel Air à Sadirac). Elles imposent souvent des **reculs de 25 à 75 mètres** par rapport aux axes routiers majeurs pour créer des bandes boisées.

2. OAP Thématiques : Patrimoine et Eau

Ces orientations s'appliquent à l'ensemble du territoire pour des enjeux spécifiques.

- **Patrimoine :** un accent particulier est mis sur la **Bastide de Créon** et le **bourg de La Sauve** (zone UNESCO). L'OAP définit des prescriptions architecturales pour les menuiseries, les façades et la mise en valeur des places publiques**.**
- **Eau et Assainissement :** cette OAP impose une gestion stricte du **"chemin de l'eau**". Elle prescrit la conservation des fossés à ciel ouvert, un recul de 10 à 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et l'équipement systématique des constructions en **récupérateurs d'eaux de pluie** pour les commerces et les services.

3. Prise en compte de l'Environnement (Démarche ERC)

Chaque secteur d'OAP a fait l'objet d'un diagnostic écologique pour appliquer la doctrine **"Éviter, Réduire, Compenser".**

- **Evitement :** les Zones humides, les bosquets de chênes remarquables et les gîtes à chauves-souris identifiés lors des inventaires naturalistes sont systématiquement exclus des secteurs constructibles et classés comme espaces collectifs à maintenir en pleine terre.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

- **Réduction :** pour limiter l'impact sur la biodiversité (comme pour la Cisticole des joncs ou le Hérisson d'Europe), les OAP imposent la création de bandes paysagères de 5 à 20 mètres en lisière des projets.
- **Compensation :** le débit de fuite des eaux pluviales est **limité à 3 l/s/ha** pour prévenir les risques d'inondation en aval.

4. Profils des voies et espaces publics

Les OAP définissent des modèles techniques (**profils n°1 à n°6**) pour les nouvelles rues. Ces profils intègrent obligatoirement des cheminements doux (piétons/vélos), des **noues enherbées** pour l'infiltration des eaux et des plantations d'arbres de haute tige.

1.6.4 Les annexes

Dans cette partie se retrouvent les annexes qui ont une portée règlementaire et qui s'imposent à l'intercommunalité pour la révision du PLUi, notamment les servitudes d'utilité publique (SUP), ainsi que les plans des périmètres fournis à titre indicatif. Elles contiennent également les annexes sanitaires visant l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

1.7 Déroulement de la procédure d'élaboration et bilan de la concertation

La concertation publique pour la révision du PLUi de la CC du Créonnais s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Le bilan de cette concertation publique retrace les étapes d'information et d'échange avec la population entre la prescription de la procédure le **19°septembre 2023** et l'arrêt du projet le **21 octobre 2025**.

1.7.1 Les réunions publiques

Trois réunions majeures ont rythmé la procédure pour présenter l'avancement du projet :

- **10 octobre 2024 (Le Pout) :** lancement de la démarche, rappel des enjeux et présentation de l'équipe d'études.
- **11 mars 2025 (Saint-Léon) :** explication des grandes orientations du PADD et de l'articulation avec le SCoT bioclimatique.
- **16 septembre 2025 (Villenave-de-Rions) :** présentation de la première version du projet de zonage, du règlement et de la conciliation entre développement urbain et préservation de l'environnement.

1.7.2 Les outils et canaux de participation

La collectivité a mobilisé plusieurs vecteurs pour recueillir l'avis des habitants.

- **Registres de concertation papier :** disponibles au siège de la CC du Créonnais et dans les 15 mairies, ils ont recueilli **178 observations écrites**.
- **Courriers et mails : 92 courriers** de particuliers ont été reçus et traités par les services avec des réponses individuelles apportées.
- **Réception du public :** les particuliers ont été reçus sur demande au siège de la CC du Créonnais pour répondre à leurs interrogations spécifiques.
- **Supports d'information :** le site internet communautaire, la "News letter" communautaire et la presse locale (essentiellement le *Sud-Ouest et Le Résistant*) ont régulièrement relayé l'actualité du dossier.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1.7.3 Nature des observations recueillies

La grande majorité des interventions du public portait sur des enjeux fonciers personnels ou locaux.

- **Demandes de constructibilité :** la plupart des requêtes concernaient la mise en zone constructible de parcelles privées.
- **Demandes de préservation :** à l'inverse, certains habitants souhaitaient sanctuariser le caractère inconstructible de certains terrains ou la protection d'espaces boisés classés.
- **Requêtes diverses :** des observations ont porté sur les **emplacements réservés**, les **espaces boisés classés (EBC)** ou des questions d'information générale sur le règlement.

1.7.4 Prise en compte de la concertation dans le projet final

La participation de la population a permis d'apporter plusieurs ajustements au projet avant son arrêt.

- **Patrimoine bâti :** repérage et intégration de bâtiments agricoles supplémentaires pouvant bénéficier d'un **changement de destination** pour rénovation ou réhabilitation.
- **Ajustements de zonage :** adaptations légères des périmètres de zones, des EBC ou des emplacements réservés à la suite des signalements des propriétaires ou des mairies.
- **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :** identification et ajustement de certains STECAL.

Le Conseil Communautaire a officiellement **tiré le bilan de cette concertation publique** et approuvé ces évolutions lors de sa délibération du **21 octobre 2025** (annexe 6), avant de transmettre le dossier pour avis aux personnes publiques associées. Parallèlement à cette concertation publique, 11 réunions "points d'étape" ont été organisées avec les services de l'État (DDTM, UDAP), la Chambre d'Agriculture, l'INAO et les syndicats de gestion de l'eau et des déchets pour assurer la cohérence externe du projet. Le bilan de cette concertation a été officiellement **approuvé à l'unanimité** par le Conseil Communautaire le 14 octobre 2025, considérant que les administrés ont eu largement l'occasion de s'exprimer sur le projet.

1.8 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et réponse du MO

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur le projet de révision du PLUi de la CC du Créonnais, délibéré le 21 janvier 2026, évalue la prise en compte de l'environnement dans ce document de planification qui encadre le développement du territoire à l'horizon 2035. Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont les suivants.

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

1.8.1 Développement territorial et habitat

Objectifs démographiques : le projet prévoit l'accueil de **2 700 habitants supplémentaires** d'ici 2035, nécessitant la production de **1 525 logements**, dont 1 325 constructions neuves et 200 réhabilitations. L'autorité environnementale demande de préciser la méthode de sélection des logements vacants à réhabiliter et des bâtiments destinés aux changements de destination afin d'éviter les conflits d'usage, notamment avec les activités agricoles. Elle recommande également de vérifier que la trajectoire démographique reste compatible avec le SCoT arrêté en 2025.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

1.8.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et sobriété foncière

- **Trajectoire de réduction :** le projet prévoit une consommation de **77,5 hectares** d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) pour la période 2021-2035.
- **Compatibilité :** ce volume semble globalement répondre aux exigences de réduction du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.
- **Points d'amélioration :** la MRAe recommande de comptabiliser précisément les espaces déjà consommés depuis 2021 et d'inclure les surfaces des **emplacements réservés** dans le bilan de consommation foncière.

1.8.3 Milieu naturel et biodiversité

- **Préservation des enjeux :** la MRAe souligne une **bonne application de la démarche d'évitement (ERC)**, les secteurs sensibles (zones humides, boisements) étant majoritairement protégés par des classements en zone N ou en Espaces Boisés Classés (EBC).
- **Déficit de données :** l'autorité environnementale signale que certains secteurs de développement (comme l'extension de la ZA Bel-Air à Sadirac) n'ont pas fait l'objet d'inventaires écologiques suffisants ou récents. Elle recommande de mener des investigations complémentaires pour garantir l'absence d'impacts significatifs.

1.8.4 Gestion de l'eau et assainissement

- **Ressource en eau :** le territoire est en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** avec une nappe de l'Éocène déficitaire. La MRAe demande des données actualisées sur les prélèvements autorisés par rapport aux volumes réels pour s'assurer de la faisabilité du développement urbain projeté.
- **Assainissement collectif :** la station d'épuration (STEP) de **La Sauve** risque d'être totalement saturée d'ici 2035 ; la MRAe recommande de conditionner l'urbanisation des secteurs concernés à sa mise en conformité.
- **Assainissement non collectif :** le dossier doit être complété par des informations récentes sur le taux de conformité des installations autonomes.

1.8.5 Risques et changement climatique

- **Risques naturels :** le territoire est exposé aux inondations par ruissellement, aux mouvements de terrain et au retrait-gonflement des argiles.
- **Défense incendie :** la MRAe préconise d'apporter des informations récentes sur l'état des dispositifs de défense incendie pour s'assurer qu'ils sont adaptés à l'accueil des nouvelles populations.
- **Adaptation climatique :** il est recommandé de consolider l'analyse de l'adaptation au changement climatique en s'appuyant sur des références officielles comme la TRACC.

En conclusion, si le projet est jugé de bonne qualité sur la forme, la MRAe attend des **précisions sur la soutenabilité du projet** vis-à-vis de la ressource en eau, de l'assainissement et de la connaissance fine des enjeux de biodiversité sur certains secteurs.

1.8.6 Réponse du maître d'ouvrage (MO)

Le MO fait état d'un projet de révision du PLUi réfléchi, notamment pour les communes de Créon et La Sauve, et s'appuie sur l'avis du Sysdau pour la compatibilité de son projet avec le SCoT. Pour la sélection des futurs logements et de leur densité, le MO insiste sur sa méthode détaillée.

Sur l'enjeu de la ressource en eau, alors que les travaux relatifs à la STEP de La Sauve sont en programmation, le MO fait référence à l'aide qu'apportera le SAEP en cours d'élaboration en liaison avec le Sysdau,

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Le MO retient enfin le besoin de **l'actualisation sur l'état des dispositifs de lutte contre l'incendie** et le principe de l'analyse à consolider sur l'adaptation au changement climatique.

1.9 Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) et réponse du maître d'ouvrage (MO)

1.9.1 Les personnes publiques et autres entités saisies

1.9.1.1 Les PPA et PPC

Le dossier du PLUi a été transmis par mail les 23, 24 ou 30 octobre 2025 à l'ensemble des PPA dont la liste figure dans le tableau ci-après qui contient une synthèse des réponses apportées par les PPA ayant répondu.

Entité	Synthèse avis
ETAT / DDTM Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 09/01/2026	**Avis réservé valant avis défavorable tant que les réserves majeures suivantes ne sont pas levées** 1. **Compatibilité du projet avec l'alimentation en eau potable et l'assainissement**, notamment pour les secteurs dépendants des syndicats de Bonnetan, d'Arveyres et de Langoiran-Haux ainsi que l'urbanisation de La Sauve du fait de la saturation et de la non-conformité de la station d'épuration 2. **Compatibilité du projet avec différents documents réglementaires** (PADD, SCoT, ZAP, …) concernant certains secteurs classés 1AU devant être maintenu en zone agricole ou naturelle. Il s'agit particulièrement de l'extension Est de l'OAP du Bourg à Saint-Genès-de-Lombaud, de la ZAE de Baron, de Saint-Léon et de l'extension de la zone UB « Le Merle » à Sadirac située en ZAP 3. **Prise en compte des enjeux environnementaux** : l'absence d'investigations environnementales sur les secteurs précédents et sur l'extension Nord de la ZAE Bel Air (Sadirac) fragilise juridiquement le projet.
UDAP : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 15/12/2025	**Avis favorable sous réserves de la prise en compte des observations suivantes** - Servitudes d'utilité publique (SUP AC1 et AC4) - OAP : Bourg, Saint-Genès-de-Lombaud – Laurière, La Sauve - Vieux Bourg, Haux - Règlement : zonage U (UE Baron, Uap La Sauve) et A, STECAL, ER, changement destination et nuancier - Repérage du patrimoine protégé (Art L151-19)
CD 33 : Conseil départemental Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 15/01/2026	**Avis favorable avec réserves** - Garantir la préservation du domaine routier départemental en procédant aux préconisations de l'avis concernant les accès : secteurs « Mairie et Bourg Est » à **Loupes**, « Marches » à Le **Pout**, ainsi que les ZAE de **Baron**, **Saint-Léon** et **La Sauve** - Actualiser le **diagnostic** eau potable, retravailler les annexes hydrauliques et rendre plus opérationnel l'OAP thématique eau - Prendre en compte les observations relatives aux réserves sur le volet agricole (mitage dû aux nombreux STECAL et changements de destination), environnemental (impact ZAE Targon et Bel Air), sports de nature (itinéraires randonnées)
CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces NAF Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 09/01/2026	- **Avis défavorable unanime** au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme (nombreux STECAL ne respectent pas les conditions réglementaires et certaines activités n'ont pas lieu d'être en espace NAF) - **Avis favorable unanime** au titre au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme **avec une réserve** relative à l'encadrement des piscines
INAO : Institut National de l'appellation et des origines	**Avis défavorable : nombreuses contradictions entre orientations PADD et règlement** **4. Zones d'extension urbaine consommant des AOC**

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 19/01/2026	• **ZAE** : Baron, Créon et Madirac • **Sectorielles :** Loupes, Haux (Vieux Bourg), Le Pout (Jeantet), Capian (Maret) et Saint-Genès-de-Lombaud. **5. Insuffisances réglementaires** • **STECAL :** absence de description des projets ou équipements envisagés • **Changements de destination :** 60 bât/85 en AOC **6. Espaces Boisés Classés (EBC) et production viticole** Continuité production AOC entravée par EBC à Haux, Loupes, Sadirac, Villenave-de-Rions 7. Corrections de diagnostic
CA 33 : Chambre d'agriculture Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 19/01/2026	**<u>Avis favorable avec réserves majeures</u>** sur la protection du foncier et la fonctionnalité des exploitations (« *L'optimisation du foncier économique doit passer avant la consommation des terres agricoles et naturelles* ») - **Diagnostic jugé incomplet et daté et absence cartographiques essentielles** - **Intentions PADD en faveur agriculture non réglementairement concrétisées** - **OAP : densités 12/15lgt/ha trop faibles, gestion des interfaces, contestation de secteurs induisant un mitage** - **STECAL et Changements de destination** - **Garantie de l'accès à l'eau des agriculteurs non prévue dans l'OAP thématique**
Sysdau Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 20/01/2026	**<u>Avis favorable</u>** : les dispositions du PLUi du Créonnais sont compatibles avec les orientations du SCoT bioclimatique **Points de vigilance** : - Mise en œuvre de la géographie préférentielle des centralités (densités dans la nouvelle centralité de Loupes) - Les nouveaux projets commerciaux à réaliser en lien plus étroit avec des polarités existantes, pour une mixité optimisée des fonctions
TEREGA (Gaz) Envoi dossier le 23/10/2025 Avis émis le 21/11/2025	**Seules les communes de Baron et Blésignac** sont concernées par les ouvrages de transport de gaz (Canalisation DN 300 Baron, DN 300 et DN 150 Blésignac) TEREGA demande l'intégration des servitudes liées à ses canalisations. Le réseau est soumis à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 relatif au transport de gaz combustible et hydrocarbures, ainsi qu'au Code de l'Environnement (Servitudes d'Utilité Publique)
RTE Envoi dossier 30/10/2025 Avis émis le 01/*12/2025	**Seules les communes de Camiac-et-Saint-Denis, Cursan, Le Pout, Loupes et Sadirac** sont traversées par des ouvrages RTE. RTE valide la représentation des servitudes dans le PLUi mais demande : - une mise à jour précise des SUP I4 en annexe, - l'ajout de mentions réglementaires garantissant la compatibilité du PLUi avec les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

PPA – PPC n'ayant pas émis d'avis (avis réputés favorables)
Conseil Régional (**CR**)
Chambre de Commerce et d'industrie (**CCI**)
Chambre des métiers et d'artisanat de Gironde
Centre National de la Propriété Forestière - **CNPF**
Syndicats des eaux Bonnetan, Langoiran, Targon, Portes Entre-Deux-Mers, Arveyres
Syndicats Rivière (**SIETRA - SMER**)
SCHEMAS AMENAGEMENT ET GESTIONS DES EAUX **(SAGE**) – Dordogne, Garonne et Adour-Garonne
Syndicat de l'Entre-deux-Mers Ouest pour Collecte et Traitement des Ordures Ménagères (**SEMOCTOM**)
Syndicat Départemental Energie et Environnement de la Gironde (**SDEEG**)
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (**PETR**)
Centre routier départemental (**CRD**)
Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (**CRHH**)
Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (**CIVB**)

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Commentaire de la commission d'enquête : le SIETRA, qui n'a pas répondu directement à la consultation, a toutefois déposé une contribution le 23 février 2026 sur le registre numérique (@46). Ses observations ont été prises en compte par la commission d'enquête.

1.9.1.2 Les Communautés de communes limitrophes

Le dossier a été transmis le 23 octobre 2025 aux Communautés de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Rurales de l'Entre-Deux-Mers, Les Côteaux Bordelais, Convergence Garonne, ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI). Aucune de ces collectivités n'a transmis d'avis avant le début de l'enquête publique.

Commentaire de la commission d'enquête : le Pôle Territorial Cœur Entre-Deux-Mers a déposé une contribution le 03 mars 2026 sur le registre numérique (E107).

1.9.1.3 Les quinze communes de la CC du Créonnais

Le dossier a été transmis à chacune des quinze communes le 23 octobre 2025. Aucune de ces communes n'a transmis d'avis avant le début de l'enquête publique.

Commentaire de la commission d'enquête : certaines communes ont déposé un avis sur le registre numérique durant l'enquête publique. Il s'agit de maires ou d'élus des communes de Capian (R91, R92), Créon (R86), Cursan (@4), Le Pout (R152, @187, @188), Loupes (@195, @197), Madirac (R220, R231), Sadirac (@189), Saint Léon (@37, @38, @39) et Villenave-de-Rions (@192)

1.9.2 Analyse thématique des avis émis par les PPA et PPC

1.9.2.1 Analyse thématiques des points forts relevés

Malgré les réserves exprimées sur certains points techniques, les avis des PPA soulignent plusieurs avancées majeures et points forts dans le projet de révision du PLUi.

1. **Qualité du dossier et du diagnostic**
   - L'Etat salue la **qualité globale des documents élaborés**, les jugeant complets, actualisés et faciles à lire grâce à des tableaux et cartes synthétiques qui facilitent la compréhension du projet.
   - L'Autorité Environnementale (MRAe) reconnaît également que le rapport de présentation est bien structuré, s'appuyant sur un **diagnostic bien explicité** avec des données récentes.
   - La Chambre d'Agriculture note que le diagnostic s'appuie sur les données du Recensement Général Agricole **(RGA) le plus récent (2020).**

2. **Sobriété foncière et respect de la Loi Climat et Résilience**
   - L'Etat, le Conseil Départemental et le Sysdau soulignent la réduction d'environ 50% de la **consommation d'ENAF** par rapport à la décennie précédente, inscrivant le projet dans une trajectoire de consommation d'espaces cohérente avec la loi Climat et Résilience. Le Sysdau identifie, par ailleurs, **280 hectares d'ENAF préservés au sein des enveloppes urbaines**, soit 50°ha de plus que l'objectif initialement fixé par le schéma supérieur. Il conclut à une **compatibilité globale et argumentée avec le SCoT** « bioclimatique » en matière de sobriété foncière.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

3. **Protection de l'environnement et de la biodiversité**

- La MRAe souligne une **bonne application de la démarche d'évitement (séquence ERC)** pour la majorité des secteurs de développement.
- L'Etat juge pertinente la prise en compte du **risque inondation**, notamment par l'intégration des études du SMER et du CEREMA pour limiter l'urbanisation dans les zones exposées au ruissellement ou aux crues.
- Le Sysdau valide la sanctuarisation des secteurs les plus sensibles (zones humides, boisements) via des outils réglementaires forts comme le classement en zone N, les **Espaces Boisés Classés (EBC)** et les protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le Conseil départemental apprécie l'appui du projet sur une analyse des enjeux environnementaux de qualité et la protection des zones à enjeux.

4. **Transition énergétique et Climat**

Certains services (MRAe et Sysdau) approuvent le choix de favoriser le **déploiement du photovoltaïque en toiture** (bâtiments économiques et agricoles) et l'autoconsommation collective, plutôt que des centrales au sol sur espaces naturels, ainsi que l'habitat bioclimatique et le renforcement des liaisons douces et des aires de covoiturage.

5. **Agriculture et patrimoine**

La Chambre d'Agriculture, la CDPENAF et l'INAO reconnaissent les **ambitions du PADD** pour soutenir l'agriculture en tant qu'activité économique à part entière. Elles approuvent les dispositions permettant une **évolution raisonnable des habitations existantes en zone A (extensions et annexes)**, évitant de figer le parc immobilier agricole. L'ouverture des **changements de destination** vers des activités de services ou artisanales est perçue par l'INAO comme un levier positif de diversification pour les exploitants.

L'UDAP (Architecte des Bâtiments de France) émet un avis favorable sur l'identification et la protection de **101 bâtiments et 19 éléments de petit patrimoine** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme précité.

1.9.2.2 Analyse thématique des principales réserves et recommandations émises

Le projet fait cependant **l'objet de réserves majeures, voire d'avis défavorables** sur des points précis liés à l'agriculture, l'assainissement et la sécurité routière.

1. **Dossier d'enquête**

Les PPA soulignent un certain nombre de pièces manquantes susceptibles de fragiliser juridiquement le dossier.

- **Pièces administratives et servitudes obligatoires**
  L'Etat demande d'intégrer dans le dossier PLUI, les **PAC « Risques Technologiques (Distillerie Douence) »** et **« PAC Risques Mouvements de Terrain (Haux)** » ainsi que le **récépissé du dépôt légal des données biodiversité**. Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture et l'État notent que l'existence et le **zonage de la ZAP de Sadirac** ne sont jamais évoqués, alors qu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique majeure.

- **Absence de cartographies et indicateurs spécifiques**
  Certains PPA regrettent l'absence d'une **carte des valeurs agronomiques des sols** pour justifier la consommation des terres, l'absence d'une **cartographie précise des bâtiments d'élevage** pour vérifier le respect des distances sanitaires vis-à-vis des tiers, l'absence **d'identification explicite des zones préférentielles de renaturation**, pourtant recommandée par le ScoT, et d'inscription

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

et de cartographie du **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)**.

2. **Consommation foncière et sobriété (Loi Climat et Résilience)**

- Si les PPA s'accordent sur le respect de la trajectoire de réduction de **50 % de la consommation d'ENAF** par rapport à la décennie précédente, l'Etat et la MRAe soulignent **l'absence de données sur la consommation réelle effectuée entre 2021 et 2025** empêchant de valider les objectifs pour la fin de la période.
- Par ailleurs, plusieurs ZAE ou extensions sont contestées par une ou plusieurs PPA pour le mitage créé, la consommation de terres AOC ou de zones naturelles, des considérations d'accès ou paysagères ; il s'agit essentiellement de l'extension de la **création de la ZAE route de Sadirac à Créon** ainsi que de la **zone commerciale de Baron et de** la **ZAE Chanterot à Saint Léon**. La ZAE route de Créon à Madirac voit une opposition formelle de l'INAO et la **ZAE, Route de Targon, à La Sauve** est critiquée pour un déboisement et une consommation d'espaces naturels excessive et pour un accès non règlementaire.

3. **Agriculture et Espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)**

- **Opposition aux STECAL :** les STECAL sont jugés trop nombreux et insuffisamment justifiés avec un risque de fragmentation des terres agricoles. Ils se voient opposer des avis défavorables, notamment de la CDPENAF qui ne les estime pas assez exceptionnels, juge leurs périmètres trop larges et leurs règles de construction trop imprécises, nécessitant de clarifier les emprises et les hauteurs selon les zones.
- La Chambre d'Agriculture et l'Etat soulignent une incohérence concernant la **Zone Agricole Protégée (ZAP) de Savignac**. L'existence de cette servitude d'utilité publique, établie par arrêté préfectoral du 8 février 2006, n'est pas mentionnée dans le rapport de présentation, certaines dispositions du projet ne la respectent pas (extension Le Merle sur la ZAP) et la protection juridique de ces terrains est affaiblie par le remplacement du zonage Ap du PLUi opposable par un simple zonage A dans le projet de révision.
- **Protection des AOC :** l'INAO demande le reversement en zone agricole de plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation (Baron, Capian, Créon (2), Haux, Loupes, Madirac, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud), situés sur des terroirs viticoles de haute valeur.

  L'institut demande également l'ajustement des EBC en fonction des zones AOC.
- **Gestion des interfaces :** la Chambre d'Agriculture exige l'application du **principe de réciprocité** : les zones tampons de 20 mètres pour protéger les riverains des traitements phytosanitaires doivent être aménagées sur le foncier urbain, à la charge des lotisseurs.

4. **Environnement, Ressource en Eau et Assainissement**

- **Pénurie d'eau potable :** l'Etat, le Conseil Départemental et la MRAe s'inquiètent de la capacité du territoire à alimenter les nouveaux habitants, car la nappe de l'Eocène est déficitaire et certains syndicats (Bonnetan, Arveyres, Langoiran) ont des taux de pertes (fuites) très élevés.

  Ce constat conduit la MRAe et la DDTM à émettre des réserves sur la soutenabilité du projet de révision du PLUi. Ces PPA demandent que les ouvertures à l'urbanisation soient strictement liées à la disponibilité de la ressource. A ce titre, le reclassement de zones 1AU en zones 2AU pour l'ensemble des zones d'extension urbaine est préconisée.

  Le Conseil départemental et la MRAe jugent que les diagnostics ne tiennent pas compte des dernières données disponibles (données obsolètes, prélèvements revus à la baisse). Par ailleurs, ils estiment que l'OAP thématique « Eau » manque de prescriptions concrètes en matière

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

d'économies d'eau, de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, ou encore de gestion alternative des eaux de ruissellement à la parcelle (noues, mares, jardins de pluie, etc.).

- **Saturation des STEP :** les stations d'épuration de **Créon, La Sauve et Loupes** sont identifiées comme ayant des capacités insuffisantes ou étant non conformes. L'Etat demande que l'urbanisation y soit strictement conditionnée à la réalisation de travaux de mise aux normes.
- **Inventaires écologiques :** la MRAe et l'Etat critiquent l'ouverture à l'urbanisation de secteurs n'ayant pas fait l'objet d'inventaires de terrain complets (notamment l'extension de la ZA Bel-Air à Sadirac et le secteur Chanterot à Saint-Léon), ainsi que sur les emplacements réservés, signalant des **enjeux environnementaux forts non investigués**.

5. **Habitat, mixité sociale et OAP**
   - **Déséquilibre territorial :** le Conseil Départemental et l'Etat notent que le projet concentre trop l'effort de production de logements sociaux sur la seule commune de **Sadirac** (soumise à la loi SRU), au risque de créer des déséquilibres, alors que des besoins existent sur toute l'intercommunalité.
   - **Les OAP font l'objet de réserves majeures**, les Personnes Publiques Associées (PPA) pointant un manque de cohérence avec le SCoT et les objectifs de sobriété foncière du PADD. Les principales critiques portent sur :
     - **L'ouverture de zones économiques ex-nihilo**, comme l'OAP commerciale de Baron, cristallise les oppositions unanimes de l'État, de l'INAO et de la Chambre d'Agriculture en raison du mitage excessif de plateaux viticoles AOC et d'une localisation hors des enveloppes urbaines.
     - **Des diagnostics environnementaux lacunaires** dénoncés par l'Etat et la MRAe, sur des secteurs comme Bel-Air à Sadirac ou Chanterot à Saint-Léon, dont l'absence d'inventaires de terrain fragilise juridiquement le dossier.
     - **Une faible densité,** relevée par la Chambre d'Agriculture, sur certaines OAP (12 à 15 log/ha) à Loupes ou Camiac-et-Saint-Denis, contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain du SCoT.
     - Le Département souligne **l'insuffisance des volets mobilité et sécurité des accès routiers**, tandis que la profession agricole regrette **l'absence systématique de bandes tampons** et de mesures de réciprocité pour protéger les zones de traitement viticole

6. **Mobilité et Sécurité Routière**
   - **Accès dangereux :** le Conseil départemental a émis un **avis défavorable** sur les accès prévus pour plusieurs zones (Baron, Saint-Léon, La Sauve, Loupes, Le Pout), estimant qu'ils présentent des risques de sécurité sur le réseau routier départemental.
   - **Dépendance à la voiture :** bien que le développement des modes doux soit salué, les PPA notent que le projet doit mieux intégrer la ligne de car express Bordeaux-Créon et renforcer les liaisons cyclables entre les nouvelles zones et les centres-bourgs.

7. **Patrimoine et Paysage**
   - **Protection des sites :** l'UDAP (Architecte des Bâtiments de France) demande une meilleure identification des abords des monuments historiques et s'oppose à l'ouverture de parcelles à Saint-Genès-de-Lombaud qui supprimeraient des coupures paysagères et des vues vers l'église. L'UDAP demande de supprimer la Servitude d'Utilité Publique AC4 et d'identifier les monuments historiques avec la SUP AC1.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

- **Urbanisation linéaire :** plusieurs avis dénoncent la poursuite d'une urbanisation "en bord de route" qui banalise les entrées de ville, notamment à Baron et Créon.

8. **Infrastructures de réseaux (SUP)**

- **RTE et TEREGA :** les gestionnaires demandent le report exact des **Servitudes d'Utilité Publique** (lignes haute tension I4 et canalisations de gaz I3) et le respect des zones de sécurité où toute construction est interdite.

1.9.3. Réponses du Maitre d'ouvrage (MO) aux PPA et PPC (SIETRA)

1.9.3.1 Avis de l'Etat / DDTM

Sur la ressource en eau, le MO rappelle sa dépendance vis-à-vis des syndicats gestionnaires. Il place cependant beaucoup d'espoir dans l'élaboration par le Sysdau d'un Schéma d'Alimentation en Eau Potable (SAEP) et confirme la programmation des travaux relatifs à la STEP de La Sauve.

Pour les avis sur les OAP, le MO reste, de manière globale, opposé à un zonage en 2AU et, de manière ponctuelle, contre les reclassements demandés par l'Etat à l'exception de celui de la partie Nord du Secteur Bel Air de Sadirac.

S'agissant de l'actualisation des données pour les zones humides et les ZNIIEFF, le MO en reconnaît le besoin mais le renvoie à la responsabilité des porteurs de projets lors de la réalisation des aménagements prévus.

Enfin, le MO valide la modification de zonage (de UB en A) imposée par la ZAP de Sadirac / Extension Le Merle et la suppression des SUP de types AC 1 et AC 4.

1.9.3.2 Avis de l'UDAP

Le MO ne valide pas les réserves **sur les OAP** de Haux et de Saint-Genès-de-Lombaud (un permis d'aménager ayant été accordé sur le Secteur du Bourg). Mais le MO retient celle concernant le bouclage des voies pour l'OAP à La Sauve.

Le MO retient **la suppression de toute référence à la SUP AC 4**, accepte **une modification de l'exclusivité de l'ER 15c** pour le parking de Créon et est favorable à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.9.3.3 Avis du Conseil Départemental de la Gironde

Le MO rappelle la compétence de la Région Nouvelle Aquitaine **en matière de mobilité** tout en soulignant le maillage de liaisons douces dans son projet de révision de PLUi. Il agrée, comme modifications de son projet, la suppression de la servitude EL 13, les précisions souhaitées sur les emplacements réservés telles que demandé par le Conseil Départemental et l'intégration du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Sur les OAP à accès sur les RD, le MO confirme qu'aucun accès individuel direct n'est prévu dans son projet.

Pour les ENAF, le MO fait état de la volonté de lutter contre le risque de mitage évoqué et considère le nombre de STECAL (67 dont 40 dites de "gestion") et leurs choix justifiés. Le retrait de la zone commerciale à Baron n'est pas validé.

S'agissant de la ressource en eau, le MO revient sur l'initiative portée par le Sysdau visant l'élaboration d'un SAEP pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable des syndicats gestionnaires de cette ressource.

Le MO retient enfin **le principe d'une OAP Trame Verte et Bleue**.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1.9.3.4 Avis de la CDPENAF

Le MO revient sur la particularité du Créonnais, ne disposant pas de foncier public disponible, et sur la volonté des élus, exprimée dans le PADD, de soutenir aussi l'activité agricole et viticole, cette dernière souffrant d'une crise intense actuellement. Le MO souligne **les choix faits en matière de changements de destination et de STECAL** (au nombre de 67 soit en moyenne moins de 5 par commune). Quarante de ces STECAL dits de "gestion" existaient déjà dans le PLUi de 2020 et n'ont fait l'objet d'aucune critique à l'époque.

1.9.3.5 Avis de l'INAO

L'avis défavorable de l'INAO sur le projet de révision du PLUi est jugé incompréhensible par le MO. Il ne retient en conséquence pas les demandes de reclassement formulées, à l'exception d'un reclassement partiel pour l'OAP Capian, Secteur Maret.

S'agissant des STECAL, le MO considère qu'ils ont été retenus au plus juste. En dernier lieu, le MO se dit favorable aux ajustements d'EBC souhaités.

1.9.3.6 Avis de la Chambre d'agriculture

Le MO ne retient pas les réserves de la Chambre consulaire sur **la consommation d'ENAF**, considérant que la présentation de la Communauté de communes a été effectuée en détail, se basant notamment sur l'exploitation des fichiers fonciers de la DGFiP.

Pour le PADD, le MO rappelle que les précisions demandées sur l'axe économique que représentent les secteurs agricole et viticole ont bien été fournies dans le projet de révision présenté.

Sur les OAP, le MO confirme l'intégration de zones tampons, justifie son choix de densité moyenne de 20°logements à l'hectare (pouvant être augmentée selon les besoins) et précise que pour les exploitations agricoles, la disponibilité en eau concerne d'autres nappes que celle mise à contribution pour les OAP. S'agissant des réserves ou avis défavorables pour certaines OAP, le MO ne les retient pas, rappelant les enjeux majeurs du projet de révision du PLUi et sa compatibilité reconnue par ailleurs avec le SCoT.

Sur le zonage, le MO confirme qu'en zone N, les éventuels projets agrivoltaïques sont bien autorisés. Il précise que la ZAP de Sadirac vaut bien servitude d'utilité publique mais n'agrée pas les modifications de classement sollicitées par la Chambre d'Agriculture.

1.9.3.7 Avis du Sysdau

Le MO valide l'idée d'**une meilleure identification des secteurs de renaturation**. Par ailleurs, il confirme que la densité urbaine pourra être ponctuellement portée jusqu'à 80 logements à l'hectare en conduite de projet.

Vis-à-vis de la ressource en eau, le MO revient sur l'aide fournie par le Sysdau pour l'élaboration d'un Schéma d'Alimentation en Eau Potable. Les travaux en programmation pour la station d'épuration de La Sauve sont rappelés.

Sur les zones commerciales de Baron et de Sadirac (Secteur Bel-Air), le MO confirme le maintien de son choix pour la première et concède un reclassement partiel en zone N pour la seconde.

1.9.3.8 Avis de TEREGA et RTE

Le MO prend acte de la particularité qui s'attache au fonctionnement des installations de fourniture de gaz et d'électricité. Il confirme que **l'ensemble des SUP est pris en compte** et qu'elles apparaissent notamment dans les dispositions générales du règlement du projet de révision du PLUi, étant enfin précisé que toute actualisation signalée par TEREGA et RTE s'imposera dans la mise en œuvre du projet de révision.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

1.9.3.9 Avis du SIETRA

Le SIETRA a formulé des observations relatives à la gestion de l'eau, la prévention des risques et la protection des milieux naturels. Il demande notamment un **renforcement des règles de recul autour des cours d'eau** (avec une zone non constructible basée sur l'altitude des berges), **l'obligation d'installer des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions**, ainsi qu'**une extension importante du zonage naturel** afin de préserver les têtes de bassin versant, zones humides et corridors écologiques. Le syndicat alerte sur **une pollution importante du ruisseau du Lubert liée à la STEP de Créon** et souhaite conditionner tout nouveau raccordement à la capacité réelle de cette installation. Enfin, il sollicite des outils pratiques pour faciliter l'instruction des permis sur les questions liées à l'eau.

En réponse, la CC du Créonnais adopte une position globalement favorable sur plusieurs ajustements techniques : suppression de certains secteurs incompatibles avec les reculs réglementaires, **abandon de l'extension de la zone d'activités de Bel Air**, renforcement de la protection de certaines vallées alluviales et **intégration de prescriptions supplémentaires dans l'OAP « Eau »** (récupération des eaux pluviales, infiltration, coefficient de pleine terre, logigramme technique).

Cependant, **plusieurs demandes du SIETRA ne sont que partiellement prises en compte** : les extensions de la Trame Verte et Bleue constitueront un fil conducteur mais les ajustements de zonage des secteurs de Boutin, Peillot et Riboutet seront étudiés ultérieurement en lien avec les communes ; le recul altimétrique ne sera pas rendu obligatoire mais seulement recommandé et **la question de la pollution du Lubert est renvoyée à la compétence du SIAPEA**, même si une disposition générale du règlement pourrait permettre de refuser un permis de construire aggravant les rejets d'eaux usées.

Enfin, certains points sont rejetés, notamment le reclassement en zone naturelle du secteur Ux de Loupes (lié au projet Hermès déjà engagé) et la création d'une notice de lecture en matière d'eau pour l'instruction des demandes d'urbanisme, jugée non opposable juridiquement.

1.10 Appréciation de la commission d'enquête sur le dossier de révision du PLUi

Il s'agit d'une analyse sommaire uniquement consacrée à l'accessibilité au public du projet. Elle n'est d'ailleurs pas exhaustive. Sur le fond, la commission d'enquête s'en remet principalement aux points relevés dans les avis des PPA et de la MRAe dont les degrés d'expertise sont supérieurs à celui dont dispose la commission d'enquête.

Le dossier d'enquête publique est constitué de 28 documents pour un total de 1 580 pages ce qui constitue un dossier de PLUi important en termes de volume de données et des documents peu accessibles aux personnes non spécialistes. Au regard de l'importance de ces informations, et pour une bonne compréhension du public, le résumé non technique du rapport d'évaluation environnementale doit présenter les principaux éléments structurants de l'étude d'impact, du projet, ainsi que les points ayant nécessité de la concertation et les conclusions de celle-ci.

Dans le présent dossier, le résumé non technique est limité au résumé de l'état initial de l'environnement et d'un bilan Atouts/Faiblesses/Opportunité/Menaces, puis de l'explication de la cohérence externe et interne du projet de révision du PLUi. Il ne synthétise pas, de manière simple et lisible, l'ensemble des chapitres du rapport de présentation ni se s'appuie sur des illustrations et des cartes. Des compléments en matière d'explication des choix d'urbanisation et d'analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement devraient améliorer la compréhension du projet et de ses enjeux. Sous cette forme, il ne facilite pas un accès aisé au dossier et aux informations qu'il contient. En outre, il devrait être placé au début du rapport de présentation.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

En complément des remarques émises par les PPA et la MRAe, certaines faiblesses de forme ont été relevées par la commission :

- Les planches du règlement graphique ne correspondent pas au découpage communal.
- La définition “trame bleue” laisse penser que seul l’aspect inondabilité est pris en compte, ce qui n’est pas le cas puisqu’elle couvre également le risque du ruissellement.
- Les limites des communes sont peu visibles et, en outre, les cartouches des communes de Blésignac, Capian et Cursan cachent une partie du territoire communal.
- Les illustrations des OAP et des principes d’aménagement ont induit des incompréhensions.
- L’existence d’une ambiguïté entre SUP ZAP (absence de marquage) et le zonage Ap sur les autres communes.

Des demandes d’amélioration ont été formulées par la commission d’enquête auprès du maître d’ouvrage lors de la préparation de l’enquête pour une meilleure appropriation du dossier par le public. Ces demandes se sont traduites par l’ajout de :

- Une note de synthèse résumant le projet de révision du PLUi.
- Une liste des pièces pour une meilleure lisibilité du contenu.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Préparation de l’enquête publique

- **Désignation de la commission d’enquête**

  La commission d’enquête a été désignée par la décision du Tribunal administratif de Bordeaux n°E26000003/33 du 12 janvier 2026. Elle est constituée de trois membres :
  - La présidente : Françoise BAZALGETTE-MOIROT ;
  - Deux membres titulaires : Sylvain BARET et Thierry BOURLOT.

- **Réunions préparatoires avec la CC du Créonnais**
  - 16 janvier : présentation du projet de révision du PLUi et présentation du déroulement d’une enquête publique en présence du Président de la Communauté de communes, Alain ZABULON, de deux vice-présidents, Frédéric LATASTE, maire de Capian et Bernard PAGES, maire de Madirac, ainsi que de Mesdames Pascale BERTHELOT et Sandrine MAURY de la CC du Créonnais.
  - 26 février : présentation par la CC du Créonnais (mêmes membres que le 16 janvier 2026) et par deux représentants de l’agence Métaphore des premières réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

- **Arrêté et avis d’enquête publique**
  L’arrêté d’ouverture de l’enquête publique, rédigé en collaboration avec la commission d’enquête, a été publié sous le numéro 11.01.26 le 23 janvier 2026. Il a donné lieu à l’établissement d’un **avis d’enquête.**

- **Mise à disposition et vérification du dossier d’enquête**
  Le 05 février, la commission d’enquête s’est réunie à la CC du Créonnais afin de vérifier la complétude des seize dossiers d’enquête au format papier. Elle a également vérifié et parafé les seize registres papier.

  La commission s’est également assurée de la totale similitude des versions papier et numérique du dossier d’enquête avant l’ouverture de l’enquête publique.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Un dossier d'enquête papier et un registre d'enquête ont été déposés dans chacune des quinze mairies, ainsi que dans les locaux de la CC du Créonnais.

2.2 Dates et durée de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, l'enquête s'est déroulée du **9 février au 10 mars 2026 inclus** soit sur **30 jours consécutifs.**

2.3 Publicité et information du public (annexe 7)

- **Mesures légales de publicité** :
  - **Affichages réglementaires** : chacune des communes ainsi que la Communauté de communes ont affiché l'avis d'enquête, au format requis dans l'arrêté d'ouverture, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée comme en témoignent les certificats d'affichage et les photos de l'annexe.
  - **Site internet du Créonnais** : dans les mêmes délais, l'avis d'enquête publique a été inséré sur le site internet de la CC du Créonnais.
  - **Insertion dans la presse** : l'avis d'enquête publique a été publié dans le journal Sud-Ouest des 22 janvier et 13 février 2026 et dans les Echos Judiciaires Girondins des 23 janvier et 13 février 2026.
- **Canaux complémentaires de diffusion** :
  Par ailleurs, l'information a été également diffusée par différents moyens communaux, notamment les sites internet et l'application Intramuros, et dans certaines communes par flyer.

2.4 Le registre numérique et le recueil des contributions

Sur proposition de la commission, le maître d'ouvrage a décidé la mise en place par un prestataire (Publi légal) d'un registre numérique (RN) permettant de :

- centraliser la totalité des contributions du public, quel que soit leur mode de transmission : **dépôt en ligne sur le site, courriel via une adresse mail dédiée, courrier postal et inscriptions sur les registres papier en mairie** ;
- mettre à disposition la version numérique du dossier d'enquête permettant au public sa consultation voire le téléchargement de tout ou partie des pièces ;
- donner la possibilité au public de consulter l'ensemble des contributions.

Le registre numérique contribue à renforcer l'accessibilité, la transparence et l'efficacité du processus d'enquête publique, tout en offrant des outils d'analyse et de gestion particulièrement performants, pour la commission d'enquête et pour la CC du Créonnais.

Les obligations légales en matière de participation du public ont ainsi été pleinement respectées.

2.5 Les permanences

Afin de donner la possibilité à la majorité de pouvoir s'exprimer, il a été décidé de tenir au moins une permanence dans chacune des 15 communes ainsi qu'au sein des locaux de la CC. Certaines communes ont bénéficié de permanences supplémentaires ; c'est le cas de Créon (deux permanences en mairie et une à la Communauté de communes), Sadirac (trois permanences), Baron et La Sauve (deux permanences dans chacune des communes).

Les permanences ont été réparties à raison de sept permanences par commissaire enquêteur.

Elle se sont tenues conformément aux dates et horaires prévues dans l'Arrêté d'ouverture.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Incident : par suite d'un embouteillage important sur l'A63, le 3 mars, un commissaire enquêteur a été amené à débuter sa permanence à La Sauve avec un retard de près de 2 heures. La mairie a pu informer le public de ce retard. En accord avec celle-ci, la permanence a été prolongée de la durée du retard, ce qui a permis de recevoir l'ensemble du public présent.

2.6 Participation du public et collecte des contributions

Avec 244 contributions, dont la moitié via les registres papier, et 306 observations (une contribution pouvant donner lieu à plusieurs observations), la participation du public a été significative. L'analyse de cette participation est présentée dans le chapitre suivant.

2.7 Clôture de l'enquête

Comme prévu par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, l'enquête s'est terminée le 10 mars à 17h00. Le site du registre numérique a été fermé au public et les registres papier remis le 11 mars à la commission d'enquête qui les a vérifiés et clôturés.

Deux courriers sont parvenus hors délai à la CC du Créonnais, le 11 mars 2026 :

- Courrier de Madame Francine COURREGES.
- Courrier de Madame Yvette MONCEYRON.

Ces courriers n'ont pas été pris en compte. Toutefois, ces deux contributrices avaient précédemment déposé ces mêmes courriers dans le registre numérique, respectivement @142 et C182/C201. Les demandes des contributrices ont ainsi été annexées au procès-verbal de synthèse des observations.

2.8 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été **remis et présenté au Président de la CC du Créonnais le 18 mars 2026**. Il comporte également des questions émanant de la commission d'enquête, ainsi qu'une demande de complément de réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA).
Ce procès-verbal a été commenté de façon détaillée, lors d'une réunion spécifique le 19 mars 2026, au maître d'ouvrage, à l'agence Métaphore et au conseil juridique de la CC du Créonnais.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis à la commission d'enquête le 1er avril 2026.

2.9 Rapport et conclusions de la commission d'enquête

Après analyse et synthèse de l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête publique sur le projet de révision n°1 du PLUi de la CC du Créonnais, la commission d'enquête a produit un **rapport d'enquête, ainsi que des conclusions motivées et un avis, qui ont été remis au maître d'ouvrage le 10 avril 2026.**

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

3. ANALYSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

3.1 Généralités

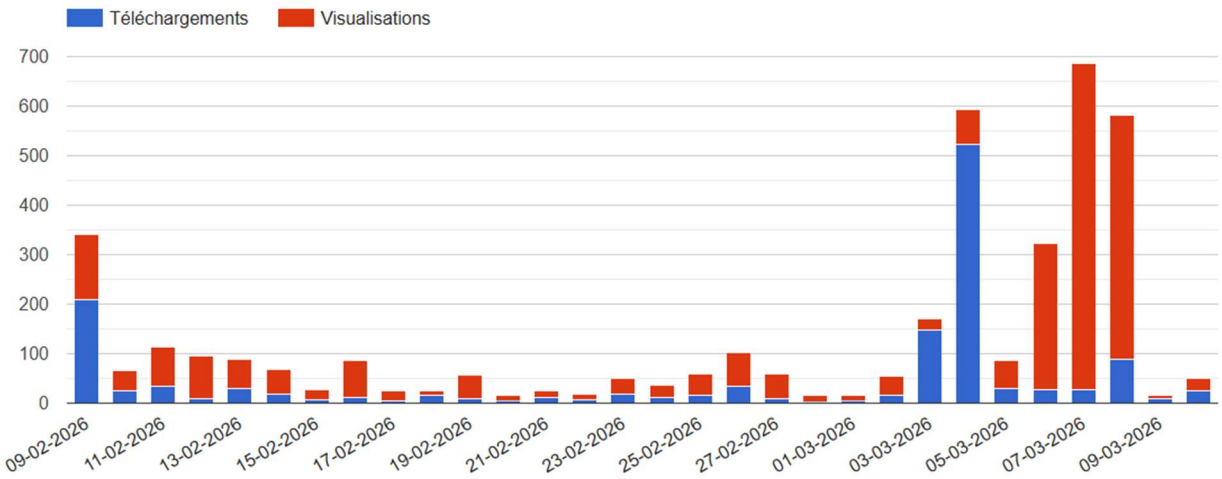
3.1.1. Participation du public

Au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête a assuré **21 permanences**, dont quatre un samedi matin, au cours desquelles **190 personnes** ont été reçues.

La CC du Créonnais a confirmé que l'ensemble des contributions parvenues avant la clôture de l'enquête a été transmis à la commission conformément aux procédures mises en place.

À la suite de la réception des registres des **16 lieux d'enquête (15 mairies et un dans les locaux de la Communauté de communes)**, la commission a recensé **244 contributions**, correspondant à **306°observations thématiques**, certaines contributions portant sur plusieurs thèmes (plusieurs observations).

Dans leur grande majorité, elles proviennent de particuliers, pour une moindre part, de communes, d'associations, d'agriculteurs et de quelques professionnels de l'immobilier. Certains particuliers se sont fait représenter par un cabinet d'avocat. Il faut souligner également que le site dématérialisé, donnant accès à l'ensemble des pièces du dossier, a été fortement consulté puisque **2 569 visites** ont été notées. Les documents ont enregistré pas moins de **1 382 téléchargements**, témoignant d'un intérêt certain du public.



3.1.2. Modes de dépôt des contributions

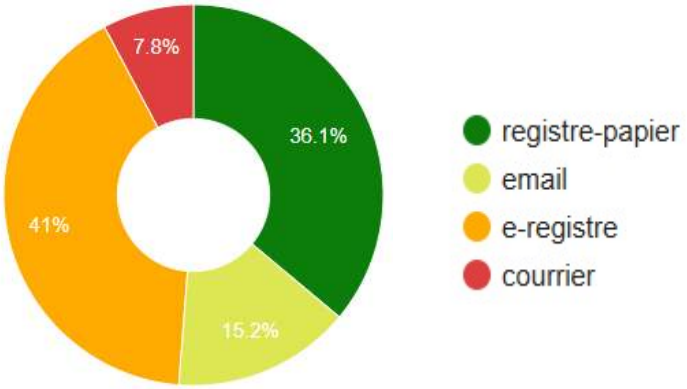
À l'issue de cette consultation, les observations se répartissent de la manière suivante :

Types de dépôts

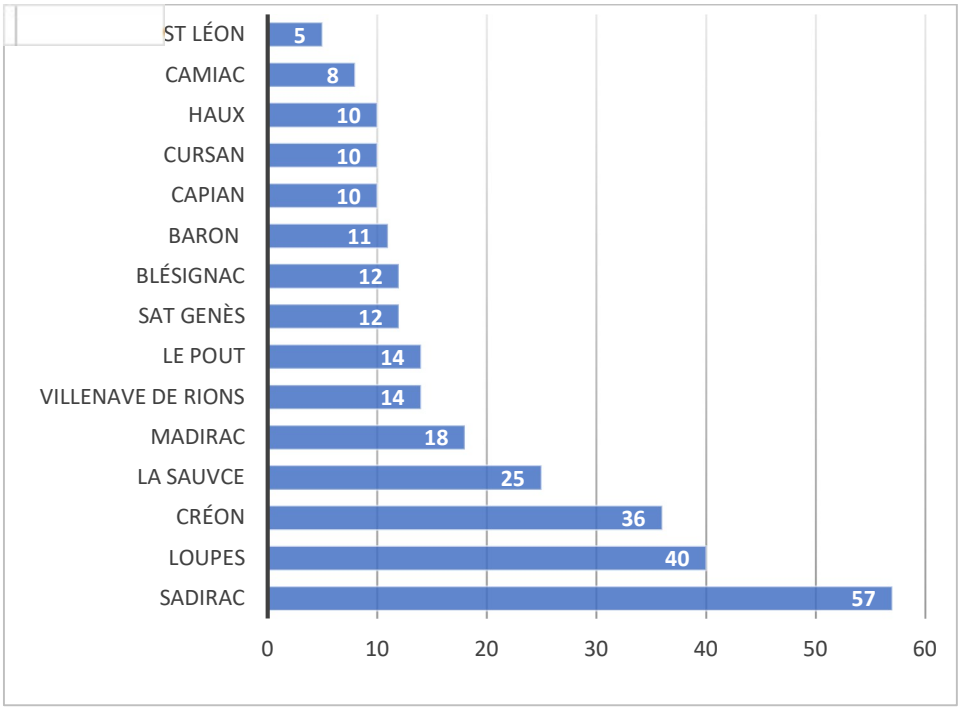
- **244 contributions** se rapportent à l'élaboration du PLUi, réparties comme suit :
  - **100** e-contributions directement déposées sur le registre numérique,
  - **37** contributions transmises via la messagerie électronique dédiée,
  - **88** contributions consignées dans les registres papier,
  - **19** courriers reçus par voie postale.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

La **fréquentation des permanences** a été soutenue même si les moyens dématérialisés ont été significativement employés, notamment, après rencontre avec les membres de la commission d'enquête ou en soutien de contributions déposées sur les registres papier.

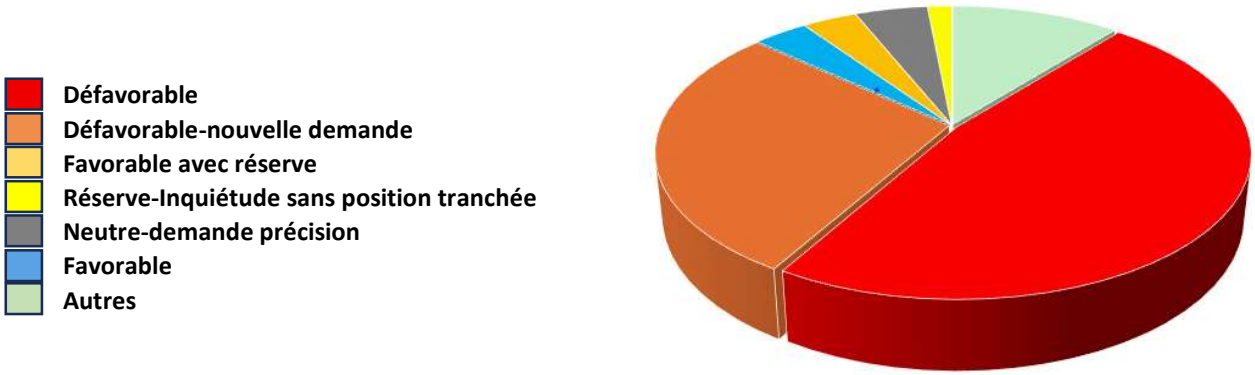


3.1.3. Répartition géographique



Il convient de noter que, ramené à la surface de la commune ou au nombre d'habitants, les communes de Loupes, Madirac, Villenave-de-Rions et Blésignac sont celles qui ont fait l'objet d'une plus grande mobilisation.

3.1.4. Nature des observations



Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Sans surprise, **le public s'est plutôt manifesté pour signaler son "désaccord" avec le projet.** Ainsi, si **les trois-quarts des contributions** recueillies ont été qualifiés de "défavorables", on constatera qu'elles **concernent essentiellement des contestations sur le zonage :** zonage passé d'un statut "constructible (U ou AU)" du PLUi opposable à un statut proposé "non constructible (A ou N)" (=> avis défavorable). L'avis noté « Défavorable - demande nouvelle » concerne les demandes de « constructibilité » de parcelles qui ne sont déjà pas constructibles au PLUi opposable.

La commission d'enquête a toutefois aussi relevé des interrogations, ou des visites "informatives", et plus exceptionnellement des interventions d'adhésion à la démarche ou aux propositions.

La commission d'enquête note que c'est sur les communes de Loupes et de Madirac que les avis sont les plus tranchés concernant le projet communal.

3.1.5. Méthode de traitement

L'ensemble des contributions, qu'elles aient été enregistrées dans le registre numérique, transmises par courriel, consignées dans les registres papier ou reçues par voie postale, **ont été classées selon un sigle d'identification suivi du numéro d'ordre de réception**, comme suit :

- **@** : Contribution déposée sur registre numérique,
- **C** : Contribution transmise par courrier,
- **E** : Contribution envoyée par e-mail,
- **R** : Contribution déposée sur registre papier

La commission d'enquête ne peut rapporter ici **totalement** l'ensemble des interventions. En revanche, **l'ensemble de celles-ci a été intégralement recensé** dans un document annexé au présent rapport (**annexe 9**) et intégralement transmis au maitre d'ouvrage pour traitement dans le Procès-verbal de synthèse.

Pour faciliter l'analyse, la commission d'enquête a retenu **dix-neuf thèmes principaux** permettant d'examiner les différentes observations**.** L'ordre dans lequel les thèmes sont présentés n'est pas représentatif de l'importance que leur ont accordée le public ou la commission d'enquête. Les thèmes retenus sont présentés ci-après (avec précision du nombre d'observations émises par le public).

Thématiques		Nombre d'observations
Procédure et organisation	1.1 Demande d'information	6 – dont 1 doublon
	1.2 Enquête publique	0
	1.3 Concertation amont	2
	1.4 Dossier d'enquête	0
Règlement	2.1 Règlement écrit	9
	2.2 Règlement graphique	3
Analyse du projet	3. Modifications de zonages	122 dont 3 doublons
	4.1 OAP et projet urbain	51 dont 7 doublons
	4.2 Patrimoine	14
	4.3 Changements de destination	11 dont 4 doublons
	4.4 Emplacements réservés	4
	4.5 STECAL	20 dont 4 doublons
	4.6 Servitudes d'utilité publique	1
	5. Economie ressources et énergie	24
	6. Ressources	0
	7. Environnement et paysages	20
	8. Mobilités	3
	9. Risques et nuisances	14
10. Autres et hors champ de l'enquête		2

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

3.1.6 Principaux points relevés par la commission d'enquête

Un certain nombre de points ressortent de l'analyse de la participation :

1. Les contributions ont porté **majoritairement sur des demandes de changement de zonage** soit en réaction à la perte de constructibilité par rapport au PLUi opposable, soit en demandes nouvelles de mise en constructibilité. Nombre de personnes contestent le passage brutal de leurs parcelles en non constructible et soulignent l'impact négatif sur leur patrimoine ou leurs projets ;
2. **Participation significative des communes (maires ou élus)** : Capian (R91, R92), Créon (R86), Cursan (@4), Le Pout (R152, @187, @188), Loupes (@195, 197), Madirac (R231, R220), Sadirac (@189), Saint-Genès-de-Lombaud (@205), Saint-Léon (@37, @38, @39) et Villenave-de-Rions (@192) ;
3. **Importantes réactions concernant certaines OAP** à Loupes (14 contributions), Madirac (13), La Sauve (6), Sadirac (5), Créon (3), Le Pout (3), Saint-Léon (3), Haux (2), Villenave-de-Rions (2), Blésignac (1) et Capian (1) ;
4. Concernant la **protection de l'environnement**, la commission d'enquête a relevé des contributions construites provenant des associations de Sadirac "**Collectif citoyen Sadirac-Transition**" (R29, @75, @137, E139), **collectif "Protégeons la forêt de Sadirac »,** ainsi que l'association **« Nature en ville » ;**
5. **Sur le plan agricole**, un nombre significatif de demandes de diversification d'activités et de valorisation de patrimoine a été déposé à travers la mise en œuvre de STECAL ou de changements de destination. Des viticulteurs soulignent que leur activité est rendue de plus en plus difficile en raison des contraintes liées aux produits phytosanitaires dans un tissu qui s'urbanise de plus en plus **(@49 et remarques orales en permanences**) ;
6. La commission d'enquête relève enfin la **participation du SIETRA**, traitée au paragraphe 1.9, ainsi que celle du **Pôle territorial Cœur Entre Deux Mers** (**E107**) dont les remarques ont été examinées dans le paragraphe 3.2.2.

3.2 Traitement des observations du public par la CC du Créonnais

Dans le procès-verbal de synthèse en annexe 8 au présent rapport, chaque contributeur ayant participé à cette enquête pourra retrouver la synthèse de ses observations, ainsi que l'intégralité de sa demande dans le fichier numérique l'accompagnant, reprenant l'ensemble des contributions du public recueillies.

La CC du Créonnais a apporté des réponses à l'ensemble des **244 observations** déposées par le public lors de l'enquête. Ces réponses font l'objet des annexes 10, 11 et 12.

La commission d'enquête apprécie, d'une manière générale, la qualité du travail réalisé par la CC du Créonnais en termes de réponses apportées aux observations. En effet, elle a apporté des réponses personnalisées aux questionnements du public identifiés dans le procès-verbal des observations remis le 18 mars par la commission.

Ce fichier se présente sous la forme d'un tableau récapitulant chaque requête par son numéro d'identification (ex. : @42, R220, R231), le nom du pétitionnaire et l'intitulé de sa demande.

Pour chaque observation, le document détaille la **réponse apportée par la CC du Créonnais** (avis favorable, rejet, ou renvoi à une autre réponse déjà formulée) et indique si des documents du PLUi seront modifiés en conséquence.

Certaines réponses renvoient à d'autres requêtes similaires pour assurer une cohérence de traitement (par exemple, la réponse à R220 renvoie à celle de R216).

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Sur les 244 observations, 35 constituent des doublons. Sur les 209 restantes :

- 45 ont reçu un avis favorable ;
- 119 un avis défavorable ;
- 39 ont fait l'objet d'une autre réponse ;
- Le Maitre d'œuvre a apporté des réponses exhaustives au SIETRA et une intention de prise en compte des remarques du PETR pour être éventuellement intégrées à la version approuvée du PLUi ;
- 4 constituent des demandes hors champ de l'enquête.

La commission d'enquête relève deux incohérences :

- Deux avis contradictoires à ce qui semble être une même demande E6 (défavorable) et E209 (favorable) ;
- Deux fois la même observation @131 Domaine de Curton à La Sauve (pages 29 et 30).

Pour l'analyse, les observations ont été regroupées en 13 thèmes :

1. Procédure et organisation
2. Règlement écrit et règlement graphique
3. Zonages et demandes de constructibilité
4. OAP et projet urbain
5. Patrimoine
6. Changements de destination
7. Emplacements réservés
8. STECAL
9. Servitudes d'utilité publique
10. Économie, ressources et énergie
11. Environnement et paysages
12. Mobilité
13. Risques et nuisances

3.2.1 Procédure et Organisation

En termes de demande d'information, elles ont été satisfaites par les réponses de la commission d'enquête lors de la tenue des permanences. Des observations interrogent sur la possibilité de construire en zone A couvertes par la servitude d'utilité publique Zone Agricole Protégée (ZAP), présente uniquement sur la commune de Sadirac, un hangar pour stocker du matériel agricole et du foin, ou un entrepôt de bouteilles de vin.

En ce qui concerne la concertation, les observations du public font état d'une concertation insuffisante par « *manque de concertation et de proposition en amont de cette décision radicale* » et d'une « *concertation sélective et descendante* » avec une mise à disposition tardive des documents. Elles pointent un manque d'écoute et de dialogue, de décisions prises sans demander leur avis et à l'échelle intercommunale (procédure PLUi trop complexe pour se tenir au niveau communal). Ce thème d'un déroulement de la concertation insatisfaisant a été particulièrement évoqué à Sadirac avec un manque d'information spécifique pour les particuliers directement concernés.

Réponse du maître d'ouvrage (MO)

Certaines contributions ne reçoivent pas d'avis de la part de la CC du Créonnais qui considère que la demande relève, soit de la conformité d'un projet d'aménagement avec le permis d'aménager qui lui a été accordé, soit de la réaffirmation d'activités déjà inscrites dans le projet de PLUi (projet de magasin U Express, projets agrivoltaïques, construction d'annexes ou de bâtiments agricoles, en zones A et N, etc.), soit de l'interrogation d'autorisations déjà accordées dans le projet de PLUi (protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dispositions paysagères dans le règlement écrit), soit de la production de documents complémentaires déjà actés par le maître d'ouvrage (OAP Trame verte et bleue) ou d'information sur les possibilités de construction en zone inondable, sur

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

des emplacements réservés, soit de la sécurisation de la RD°13 qui ne relève pas du PLUi, soit de la proposition d'aménagements (développement de commerces, logements intergénérationnels), soit du positionnement favorable (projet commercial de Loupes) ou défavorable (OAP) du public.

Le maître d'ouvrage ne fait aucune réponse concernant les remarques sur la concertation.

La commission d'enquête relève que la moitié des contributions sont relatives à des demandes privées de constructibilité auxquelles la CC du Créonnais apporte, pour la majorité des contributions, des réponses contrastées et étayées. Certains avis favorables restent néanmoins sans explication (R67, @163, etc.).

La surface cumulée complémentaire issue des réponses favorables aux demandes de constructibilité n'est pas connue à ce jour. La commission d'enquête demande que la surface totale constructible, résultant du cumul des surfaces ouvertes dans le projet de PLUi et celles accordées après enquête publique, réponde à la loi Climat et Résilience dans les objectifs de réduction de la consommation des surfaces d'ENAF.

Aucune réponse n'est donnée quant aux contributions indiquant un manque de concertation. La commission d'enquête estime qu'au regard du bilan de concertation fourni dans le dossier d'enquête publique, la concertation réalisée pendant la révision du PLUi a été menée de façon satisfaisante en interne (public, acteurs du territoire) comme en externe (PPA/PPC), avec trois réunions publiques, de nombreux articles de presse, des ateliers en phase de diagnostic, des débats en conseil municipal et communautaire, des réunions techniques, etc.

3.2.2 Règlement écrit et règlement graphique

Les contributions constituent une analyse critique du règlement écrit et relèvent de nombreuses ambiguïtés ou incohérences/complexité dans le projet de règlement jugées comme contraignantes : occupations interdites, annexes en zones A/N et U, retraits, accès aux terrains, hauteurs, emprise au sol, mise à jour des périmètres d'archéologie préventive et définitions du lexique. Plusieurs articles relatifs aux accès, au stationnement, aux déchets ménagers et aux clôtures mériteraient une clarification pour éviter des interprétations divergentes. Le Collectif citoyen Sadirac-Transition demande que le PLUi affirme clairement, dans le règlement écrit et le zonage, un principe de développement des liaisons douces, tant à l'intérieur des centralités qu'entre les pôles de vie, notamment entre Sadirac et Créon (collège et lycée). Un contributeur demande l'adaptation de la servitude de mixité sociale à Sadirac, en limitant l'obligation de logements sociaux aux zones les plus denses et en assouplissant les règles en zone UD. La nécessité du respect des prescriptions paysagères est réitérée par ailleurs dans le cadre de préoccupations environnementales et paysagères.

D'autres observations portent sur des interrogations plus ponctuelles : construction de hangar en zone N, constructions de dépendances sur un terrain en partie constructible et possibilités d'accès, installation d'un mobile home à demeure.

Concernant le règlement graphique (zonage), il est demandé de matérialiser clairement la zone de risque d'inondation (trame bleue) par un trait de délimitation, afin d'éviter toute interprétation erronée. Enfin, des contributeurs ont souligné la nécessité d'actualisation du cadastre au regard de l'existence de constructions.

Réponse du maître d'ouvrage

La CC du Créonnais répond point par point aux demandes d'éclaircissement du public en donnant les règles inscrites dans les règlements écrit et graphique pour des parcelles soumises aux mesures de protection et de mise en valeur, en définissant les termes d'accès direct et indirect, ainsi que les éléments concernant les prescriptions paysagères pour les clôtures, les règles de constructibilité sous conditions en zones A et N, l'impossibilité de délimiter par un trait les emprises correspondant au « chemin de l'eau » transmise par le SMER qui nuirait à la lisibilité du plan de zonage. Elle a reconnu la pertinence de certaines demandes de correction, à la marge, sans perturber l'équilibre général du projet.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Concernant les propositions d'évolution du règlement écrit par le Pôle Cœur Entre-Deux-Mers, la CC du Créonnais indique que leur examen et leur prise en compte nécessitent un temps de réflexion pour être éventuellement intégrées à la version finale du PLUi.

Pour répondre au collectif Sadirac-Transition, le maître d'ouvrage indique que le PADD exprime clairement l'intention de développer un maillage de liaisons douces de proximité. Le territoire est parcouru d'un maillage relativement diversifié de cheminements doux piéton/cyclable (piste cyclable Roger Lapébie, chemin de grande randonnée, boucles locales de randonnée, ...), mais polarisé selon un axe est/ouest au regard d'une vocation plutôt touristique, récréative ou de loisirs. La CC du Créonnais porte une démarche de Schéma Directeur Cyclable, visant à diversifier le maillage et l'aménagement des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs, afin de relier les pôles générateurs de flux et répondre à des besoins de déplacements de mobilité quotidienne. Si le caractère rural du territoire et les échelles de distance importantes ne permettent pas d'envisager une intensification des liaisons douces à l'échelle intercommunale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs de développement urbain prévoient la mise en œuvre d'un réseau de liaisons douces, le cas échéant en site propre, et des aménagements nécessaires à la pratique du vélo (stationnements) favorisant les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture, à l'échelle de proximité des centres et des bourgs.

Concernant l'inscription nécessaire de logements sociaux, la CC du Créonnais indique que la stratégie de rattrapage du déficit de logements sociaux a conduit à prioriser les secteurs de servitude de mixité sociale dans les espaces situés au sein ou en continuité des centralités urbaines de Lorient et du bourg de Sadirac. La volonté de renforcer les dispositifs de production de logements sociaux à Sadirac se traduit par :

- l'augmentation de la densité minimum au sein des zones UB et 1AU concernées par des OAP (50°logements/ha)
- 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 (100 % minimum)

La commission d'enquête prend acte des réponses claires énoncées par la CC du Créonnais aux questions relatives aux règlements écrit et graphique. Un travail complémentaire reste néanmoins à mener en collaboration avec le Pôle Cœur Entre-Deux-Mers, service instruisant les permis de construire et d'aménager sur le territoire, afin d'identifier les améliorations relatives au règlement écrit et éviter des ambiguïtés d'interprétation qui sont source de conflits.

Concernant les liaisons douces, la commission note que des actions de planification territoriale sont en cours de réflexion : le Schéma Directeur Cyclable, qui vise à diversifier le maillage et à aménager des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs, ainsi que le Réseau Express Vélo et le projet Horizon, qui ont pour objectif le renforcement des liaisons intercommunales. Les orientations issues de ces documents et concernant les maillages de proximité sont déclinées dans le PADD et dans les OAP, notamment celle du secteur Lafon à Créon (à proximité du lycée), où l'obligation de maintenir des cheminements doux vers le lycée est inscrite. La commission estime que ces documents permettront de structurer le territoire et de répondre à l'enjeu majeur de mobilité durable et de sécurité à l'échelle du Créonnais.

Enfin, concernant les règles de construction de la zone UD (secteurs d'habitat les plus éloignés des centres-bourgs) et la densité induite, la commission considère qu'elle est faible au regard des dispositions qui régissent l'urbanisation de cette zone. Sur Sadirac, seule commune soumise à la loi SRU (objectif de 25°%), l'effort nécessaire à la production de logements sociaux, au-delà des OAP avec servitude de mixité sociale de 100°%, se décline par le biais d'une règle particulière du projet de PLUi pour l'ensemble des zones urbaines : toute opération créant au moins 2 logements doit intégrer au moins 50°% de logements sociaux. La commission d'enquête considère que cette règle se justifie au regard de la situation de Sadirac et de son besoin de création de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

3.2.3 Zonage et demande de constructibilité

Ce thème concerne les changements de zonage agricole ou naturel en zone urbaine ou à urbaniser, ainsi que les changements à l'intérieur d'une zone donnée. Il a recueilli le plus grand nombre de contributions (122), soit environ 50% du total des contributions relatives au PLUi.

Les contributions relèvent de trois catégories :

1/ Demandes pour moins de contraintes ou plus de cohérence :

- Demandes majoritaires de reclassement en U pour des parcelles zonées en N ou en A, pour trouver de la constructibilité sur leurs parcelles. Nombreuses sont les demandes pour plus de constructibilité pour des projets personnels (construction d'habitation pour leurs enfants, leurs parents âgés par exemple) ou pour la vente de parcelles constructibles, notamment en marge des zones UB, UC ou UD constructibles ;
- Demandes de particuliers, d'agriculteurs et notamment d'exploitants viticoles, pour conserver les possibilités d'évolution de leurs parcelles : par exemple, modification des classements proposés Ap ou N en A, suppression d'EBC ;
- Demandes également pour lever la protection L.151-19 du Code de l'urbanisme, notamment en centre bourg de Créon, ou pour contestation de fonds de jardins reclassés en EBC, en A ou N, le tout dans l'objectif de donner/redonner de la constructibilité ;
- Demande de suppression d'OAP car parcelles bénéficiant déjà d'une déclaration préalable ;
- Demande de cohérence de classement de parcelles pour préserver le patrimoine agricole, par exemple.

2/ Demandes pour retour au zonage du PLUi opposable, jugé plus adapté au regard des projets et des situations sur leurs logements. Ce sont des demandes émanant de particuliers ou d'élus sur les communes de Villenave-de-Rions et de Capian (communes en carte communale) mais également sur les autres communes où des secteurs par exemple zonés en UC/UD dans le PLUi opposable sont classés en N ou en A dans le projet de PLUi. D'autres personnes relèvent des erreurs de délimitation de zonage. Enfin, il semble que certaines parcelles bénéficient d'une autorisation de construire dans le PLUi opposable et ne peuvent plus construire leur projet d'habitation dans le PLUi en projet.

3/ Demandes pointant des incohérences de classement : difficulté de cohabitation de leurs activités agricoles (viticoles) avec les riverains, notamment en raison des contraintes liées aux produits phytosanitaires et estiment incohérent le maintien de zones agricoles au sein d'un tissu urbanisé aujourd'hui enclavées dans un secteur d'habitat, ou encore, le classement de leurs parcelles au regard du classement des parcelles environnantes.

Réponse du maître d'ouvrage

A l'appui du tableau dématérialisé reprenant l'intégralité des contributions émises (annexe 9) et accompagnant le PV de synthèse, la CC du Créonnais répond à chacune des remarques, propositions et observations déposées au cours de l'enquête publique.

La commission d'enquête acte les avis favorables et défavorables de la CC du Créonnais qui reposent sur l'argumentation ayant servi à la révision du PLUi opposable.

Pour la commission d'enquête, les arguments de maîtrise du développement urbain et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (Loi Climat et Résilience), de même que les contraintes majeures en termes de ressource en eau et de capacité de traitement des effluents par les stations d'épuration, auxquelles est confronté le territoire du Créonnais, n'ont manifestement pas été compris par le public ayant participé à l'enquête. Un travail de communication sur ces enjeux paraît indispensable - dès à

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

présent - notamment à l'appui des engagements qui vont être pris par l'intercommunalité avec l'approbation du PLUi.

La commission d'enquête relève que le maître d'ouvrage a reconnu dans ses réponses quelques nécessaires corrections ponctuelles de zonage (avis favorable pour les parcelles actuellement constructibles dans le PLUi opposable ou en carte communale), tout en maintenant sa position (défavorable à l'extension des périmètres urbanisables) pour l'essentiel des requêtes, conformément à ses objectifs affichés de maîtrise du développement urbain intercommunal. La commission demande à la CC du Créonnais de vérifier l'adéquation de la surface urbanisable totale (surfaces urbanisables à l'arrêt du PLUi plus surfaces nouvellement ouvertes) avec la loi Climat et Résilience.

3.2.4 OAP et Projet urbain

Deuxième en nombre de contributions du public, ces contributions émanent pour la plupart de particuliers, mais aussi d'associations, de partenaires économiques et enfin d'élus communaux et portent sur les OAP (habitat ou activités) de onze communes : Blésignac, Capian, Créon, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Léon, Villenave-de-Rions. Les contributions des maires et élus sont nombreuses et l'OAP à vocation d'habitat de Madirac – secteur Carpe Sud - a cristallisé de fortes réserves. D'autres contributions soulignent un refus de vente de parcelles supports de certaines OAP. Certaines orientations et leurs représentations schématiques ont suscité des réactions d'incompréhension, voire de rejet tant elles semblent déconnectées du terrain.

Réponse du maître d'ouvrage

En réponse à des propositions de classement de zones N en 1AU, la CC du Créonnais oppose un refus car elles représentent des zones tampons entre les zones à urbaniser et la zone A (au regard des pratiques agricoles), ou en dehors des enveloppes du SCoT, ou encore non compatibles avec les orientations du PADD. Par ailleurs, elle réitère les règles d'inscription des zones 1AU dans le projet de PLUi aux demandes de particuliers demandant leur retrait (tout ou en partie), en justifiant que ces zones s'inscrivent dans un objectif de recomposition de centralités de bourgs.

Elle indique par ailleurs que les schémas proposés au travers des OAP ne correspondent qu'à une illustration des dispositions. Dans le tableau de synthèse des OAP, il est clairement mentionné que le tracé de la voie reporté sur le plan, le découpage parcellaire et les illustrations représentant le bâti sont indicatifs.

Concernant les parcelles à Créon, classées en N dans le projet mais classées en UC dans le PLUi opposable (OAP Mouquet précédemment supprimée), ainsi que les parcelles de l'OAP Normand, la CC du Créonnais reconnait une erreur de classement et indique, respectivement un reclassement en UC comme dans le PLUi opposable et la suppression de l'OAP. Elle répond également favorablement à la demande de la mairie de Capian pour des reclassements, d'une part de zone 1Auc en 1AUb, et de zones UC en zone UB afin de densifier le bourg et d'autre part de réduire la densité de l'OAP Champs de Maret. Elle acte d'autres demandes d'évolution des zones 1AU lorsque celles-ci se justifient au regard des objectifs définis dans le projet de révision du PLUi.

La CC du Créonnais prend acte du refus de vente de parcelles incluses dans certaines OAP. Elle précise qu'aucun projet d'aménagement ne pourra être réalisé sans l'accord des propriétaires.

La commission d'enquête acte le refus par le maître d'ouvrage des propositions de parcelles complémentaires aux zones 1AU inscrites dans le projet en s'appuyant sur la même argumentation que pour les demandes de constructibilité. Les réponses apportées par la CC du Créonnais sont donc en cohérence avec les éléments du projet de révision du PLUi. La commission d'enquête acte également la position de la CC du Créonnais de maintenir les zones 1AU en centre bourg, ainsi que les évolutions demandées pour certaines.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

La commission constate de fortes incompréhensions de la part des élus notamment qui contestent les représentations schématiques réalisées dans les OAP en illustration des principes d'aménagement. Cela concerne la densité, les absences de recul des habitations et d'intégration de la trame verte, d'interdiction de maisons mitoyennes et en R+1, etc., orientations jugées inadaptées (OAP Mondon à Saint Léon par exemple). La commission incite fortement le maître d'ouvrage à procéder à des réunions avec les élus afin de s'assurer de la bonne compréhension de la portée juridique et règlementaire des éléments techniques déclinés dans les OAP (obligatoires, compatibles ou indicatifs).

Les réponses contradictoires de la CC du Créonnais aux observations E6 et E209 méritent d'être clarifiées (OAP Manos à Haux).

3.2.5 Patrimoine

Les contributions sur ce thème sont portées par des particuliers, une association, des partenaires économiques du domaine viticole et la mairie de Capian. Elles soulignent en particulier un attachement aux domaines de la gestion des forêts, de la viticulture et du patrimoine agricole. S'agissant de la viticulture, en difficulté aujourd'hui, une meilleure ouverture est recherchée pour la reconversion des terrains désormais libres, voire à l'abandon (Vignobles Baylet, Château Landerneau par exemple). En matière de préservation du patrimoine agricole, la contribution du GFA du Château Manos à Haux est à considérer en matière d'accès.

Réponse du maître d'ouvrage

La CC du créonnais rappelle les conditions de classement des EBC qui s'appliquent aux ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager et donne un avis favorable pour ajouter les arbres remarquables ou essentiels aux éléments de patrimoine naturel ou paysager à préserver (article L.151-19 du code de l'urbanisme). Elle indique également que d'autres éléments paysagers (naturel ou bâtis) ont été protégés au titre de cet article (ancien relais de Compostelle, etc.) et donne un avis favorable à la demande d'accès au GFA du château Manos.

La commission d'enquête prend acte des réponses favorables de la CC du Créonnais. Elle demande au maitre d'ouvrage d'intégrer les éléments ayant trait à la trame verte dans l'OAP dédiée qui sera rédigée dans le cadre de l'approbation de la révision du PLUi.

3.2.6 Changement de destination

Les demandes de changement de destination concernent des bâtiments agricoles ou autres inutilisés en habitation majoritairement. Elles n'ont pas été nombreuses au regard de ce territoire rural qui compte quinze communes et où les activités agricoles, et notamment viticoles, ont connu une période ancienne florissante. Ces mêmes activités sont aujourd'hui en crise économique et la volonté de trouver une autre destination est une façon de valoriser ces bâtiments vacants, souvent après arrachage de vignes et en présence d'une surface de bâtiments surdimensionnée par rapport à l'activité effective.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage indique que pour les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi. Il donne un avis favorable pour un changement de destination localisé en zone urbaine.

La commission d'enquête acte cette réponse pour les changements de destination en zone A. Au vu des demandes portées à la connaissance de l'intercommunalité au cours de cette enquête publique, elle recommande au maître d'ouvrage de considérer la nécessité de mener ultérieurement une procédure d'évolution du PLUi prenant en compte l'ensemble des demandes de changement de destination.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

3.2.7 Emplacements Réservés

Peu de contributions ont été déposées. Elles concernent notamment des emplacements réservés afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales à Le Pout à la suite de remblaiements successifs de fossés, ou encore la nécessité de leur maintien, la faisabilité opérationnelle et la compatibilité environnementale lorsque ceux-ci n'ont pas été sollicités depuis leur inscription dans le PLUi opposable (La Sauve).

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant la demande de la commune de Le Pout, la CC du Créonnais indique qu'elle ne peut être satisfaite car à ce stade de la procédure de la révision du PLUi, il n'est plus possible d'intégrer de nouvel emplacement réservé. En revanche, la demande de suppression de l'emplacement réservé 07f pour la création de liaison douce d'une largeur de 3 m reçoit un avis favorable.

La commission d'enquête estime que l'avis favorable donné pour la suppression de l'ER 07f aurait mérité d'être explicité. Concernant la commune de Le Pout, elle demande à la CC du Créonnais de revenir sur sa décision de ne pas créer un nouvel emplacement réservé au vu des désordres causés par les remblais successifs des fossés.

3.2.8 STECAL

Parmi les vingt contributions, dix-neuf émanent de particuliers et une de la mairie de Cursan. Elles se classent en plusieurs catégories :

- Développement d'activités déjà existantes provenant essentiellement des demandes de domaines viticoles ou d'activités économiques.
- Création d'activités, notamment en diversification de l'activité principale.
- Régularisation ou déplacement d'activités causant des nuisances sonores et olfactives.

Réponse du maître d'ouvrage

La CC du Créonnais indique que les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.

La commission d'enquête acte cette réponse unique à toutes les demandes de créations de STECAL. Au vu des demandes portées à la connaissance de l'intercommunalité au cours de cette enquête publique, elle recommande au maître d'ouvrage de considérer la nécessité de mener ultérieurement une procédure d'évolution du PLUi prenant en compte l'ensemble des demandes de STECAL.

Concernant la SCI Célestine (E54) qui réitère sa demande de classement de ses parcelles de A en Ux, la commission d'enquête considère que cette demande, faisant suite à une longue procédure judiciaire avec la CC du Créonnais, ne relève plus de sa compétence puisque l'inscription de nouveaux STECAL n'est pas autorisée à ce jour.

3.2.9 Servitudes d'Utilité Publique

Des questionnements ont été posés concernant surtout les secteurs de mixité sociale, ainsi que la ZAP sur la commune de Sadirac. Une demande porte sur la levée de l'interdiction des Bâtiments de France, datant de 2017, afin de rendre constructible les parcelles.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les secteurs de mixité sociale, et donc de l'implantation prioritaire de logements sociaux, la CC du Créonnais indique que la stratégie de rattrapage du déficit de logements sociaux a conduit à prioriser des secteurs dans les espaces situés au sein ou en continuité des centralités urbaines de Lorient et du bourg de Sadirac. Cette volonté de renforcer les dispositifs de production de logements sociaux à Sadirac se traduit par l'augmentation de la densité minimum au sein des zones UB et 1AU concernées par des OAP (50°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 (100°% minimum).

En ce qui concerne la ZAP, le maître d'ouvrage précise que c'est une servitude d'utilité publique qui interdit toute construction.

La protection au titre des Monuments historiques concerne tous les travaux aux abords des édifices classés ou inscrits et sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA). Les parcelles sont donc constructibles dans le respect des dispositions règlementaires de la zone considérée.

La commission d'enquête considère que les réponses apportées par le maître d'ouvrage en matière de stratégie de logements locatifs sociaux (LLS) sont satisfaisantes. Au regard de l'armature urbaine définie dans le PADD, elle considère que cette déclinaison et répartition solidaire des LLS sur le territoire du Créonnais, de façon prioritaire sur la commune de Sadirac, puis de façon secondaire avec des règles particulières sur la commune de Créon et générales sur les autres communes, est justifiée.

La commission d'enquête considère que les termes de ZAP et Ap ont entrainé des confusions pour le public. La CC du Créonnais a clarifié les définitions de ces termes. La zone agricole protégée (ZAP) est instaurée par arrêté préfectoral, et permet la préservation de la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique. Le classement en secteur Ap concerne les secteurs agricoles à protéger pour un enjeu paysager. La commission demande au maître d'ouvrage d'apporter les éléments nécessaires à la clarification de ces deux dénominations dans les documents du PLUi à approuver.

3.2.10 Economie, ressources et énergie

Particuliers, partenaires commerciaux et exploitants agricoles se sont exprimés dans ce thème. Sont concernées les communes de Loupes, Créon, Saint-Genès-de-Lombaud et Capian, La Sauve, Le Pout et Madirac. Des projets économiques (agricoles ou autres) sont portés ou réitérés à la connaissance de la CC du Créonnais. D'autres dénoncent une possible concurrence par les activités permises dans les zones d'OAP.

Dans le domaine des activités économiques, le projet d'implantation de commerces à Loupes est largement salué.

Des projets d'énergie renouvelables sont précisés. Les conditions d'installation de tels projets, et notamment agrivoltaïques, sont questionnées.

Réponse du maître d'ouvrage

La CC du Créonnais indique qu'en matière de développement économique, elle ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé. La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale qui ne sauraient remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes, de sobriété foncière, de sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles, de faible consommation de foncier agricole AOP et AOC et de prise en compte des risques naturels.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Le PLUi définit également des zones déjà inscrites dans le PLUi opposable et qui répondent aux enjeux suivants :

- le manque d'espaces à vocation industrielle et artisanale sur le territoire communautaire, a conduit à freiner le développement de l'armature économique et favoriser sa dépendance à l'aire métropolitaine, facteur de déplacements pendulaires, fortement motorisés et par conséquent facteurs de GES ;
- une accessibilité facilitée depuis la RD 14 qui constitue un des axes structurants du territoire ;
- une desserte par les réseaux publics suffisamment dimensionnée, avec la possibilité d'un raccordement à des réseaux d'assainissement collectif soit par une microstation partagée avec Saint-Genès-de-Lombaud, soit via une connexion avec Sadirac, qui représente un chantier à enjeu plus important ;
- des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation environnementale (évitement de zone humide) ;
- une compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Concernant les énergies renouvelables et la réalisation de nouveaux projets photovoltaïques, le maître d'ouvrage indique qu'au regard de la faible disponibilité foncière dont dispose la CDC du Créonnais pour répondre à ses besoins (logements, activités économiques), aucun projet d'énergies renouvelables n'est envisagé dans le PLUi. Il rappelle pour autant que les projets agrivoltaïques qui répondraient aux conditions d'application du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 seront autorisés.

La commission d'enquête note la justification des zones 1AUx en dehors de la ZAP, dans les enveloppes urbaines du SCoT, accessibles, raccordables aux réseaux et en dehors de tout zonage environnemental ou de constat de biodiversité (bords du Lubert, inventaires écologiques, etc.). Des avis défavorables ont été donnés aux contributeurs proposant des sites ne répondant pas aux critères énoncés ci-dessus. La CC du Créonnais réaffirme que les zones 1AUx participent au soutien à la filière du BTP et de la construction, ainsi qu'à l'économie productive, aux projets industriels et au renforcement de l'offre commerciale et de services.

La Commission d'enquête relève que seuls les parcs photovoltaïques existants ont fait l'objet d'un zonage spécifique et que les projets de parcs agrivoltaïques seront autorisés en zone A sous conditions de répondre au décret d'application n° 2024-318 du 8 avril 2024. Elle rappelle que les projets agrivoltaïques ne sont pas consommateurs d'espaces Naturel, Agricole et Forestier par leur caractère réversible (décret 2023-1408 du 29 décembre 2023).

La commission relève qu'aucune contribution n'a été déposée concernant la ressource en eau. Une contribution concerne l'assainissement en relation avec la pollution du Lubert. Ces préoccupations sont pourtant très concrètes sur le territoire. Elle réitère sa demande d'un travail de communication sur ces enjeux qui lui paraît indispensable - dès à présent - notamment à l'appui des engagements qui vont être pris par l'intercommunalité avec l'approbation du PLUi pour son adéquation avec la ressource en eau potable et les capacités de traitement des effluents des stations d'épuration.

3.2.11 Environnement et paysage

Vingt contributions ont été formulées. La commission d'enquête a classé dans cette thématique la participation du SIETRA. Trois associations ont participé activement. Les associations "Collectif citoyen Sadirac-Transition" à laquelle s'est associé le collectif "Protégeons la forêt de Sadirac » et "Groupe Nature en ville" demandent le renforcement significatif de la protection des Espaces Boisés Classés (EBC) et de la Trame Verte et Bleue (TVB). Elles dénoncent des coupes massives, parfois suivies de replantations résineuses, réalisées depuis 2020 dans des boisements de Sadirac pourtant classés en EBC et intégrés à la TVB, en ZNIEFF ou Natura 2000, notamment sur les bassins versants de la Pimpine et du Gouchebouc. Ces coupes, entrainant une dégradation importante des espaces, sont jugées contraires aux objectifs de continuités écologiques, de régulation du ruissellement et de prévention des risques d'inondation et d'incendie. Elles appellent à une gestion forestière plus résiliente et proposent de renforcer le

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

régime des EBC situés en TVB, ZNIEFF ou Natura 2000 (limitation forte des coupes rases, encadrement des changements d'essences, éventuelle autorisation environnementale), d'introduire des prescriptions spécifiques sur les bassins versants (maintien du couvert forestier, gestion des ruissellements inspirée des recommandations du CEREMA) et de mieux protéger haies bocagères et arbres d'intérêt paysager en zones urbaines et à urbaniser (OAP dédiées, autorisation préalable pour les abattages significatifs), afin d'assurer la cohérence entre objectifs du PADD, résilience du territoire et attentes citoyennes.

Des particuliers contestent le passage de la zone contenant leurs parcelles de zone Ap (PLUi opposable) à zone N standard (projet révisé). Ils alertent sur le risque de mitage des paysages remarquables de l'Entre-Deux-Mers par des équipements dits agricoles détournés vers la production électrique, et demandent le rétablissement de la protection (interdiction totale de construction/équipement) via une zone N spécifique ou une emprise au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils dénoncent également certains projets d'urbanisation portant ou susceptibles de porter atteinte à l'environnement, incitant à la mise en place de zone tampon, d'espaces d'îlots de fraicheur, de réserves de biodiversité.

Réponse du maître d'ouvrage

Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » sera réalisée pour compléter l'inventaire du patrimoine naturel et paysager, identifié sur le plan de zonage et les dispositions du règlement adapté. Les arbres remarquables ou essentiels seront ajoutés aux éléments du patrimoine naturel ou paysager à protéger (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme).

La CC du Créonnais indique qu'une expertise naturaliste faune-flore-habitats (dont les habitats humides) a été réalisée entre le 29 avril et le 8 juillet 2025 par le GEREA (écologues). Sur la base de cette expertise, les zones humides botaniques correspondant aux secteurs de fourrés humides à Saule roux, ainsi qu'aux prairies humides résiduelles à Jonc aggloméré et Menthe à feuilles rondes, ont été identifiés sur le plan de zonage et évitées dans le cadre des OAP. Une expertise pédologique avait été réalisée en 2023. Cette expertise avait permis d'identifier trois secteurs de sols humides complétant les zones humides botaniques. Ces trois zones humides n'ont pas été reprises dans le projet de révision de PLUi. Elles devront être intégrées sur le plan de zonage et les OAP de la version approuvée du PLUi.

Le classement en EBC s'applique aux ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager :

- Au titre de la biodiversité sur les Habitats forestiers d'Intérêt Communautaire protégés dans le cadre du périmètre Natura 2000 de la vallée du Gestas et des habitats forestiers humides recensés dans le cadre des zones humides du SAGE Vallée de la Garonne.
- Au titre de la Trame Verte que remplissent certains boisements développés le long du chevelu hydrographique, ne relevant ni d'un statut d'Habitat d'Intérêt Communautaire (HIC) ni de zone humide, mais remplissant toutefois une fonction de corridor écologique à préserver.

Dans le cadre de la révision du PLUi, les EBC, au total de 2 804 ha, ont enregistré les évolutions suivantes : des EBC reconduits du PLUi approuvé le 21/01/2021 pour 2 065 ha, des EBC ajustés (retirés) sur une surface de 23 ha et des EBC nouvellement introduits pour 737 ha sur les 3 communes de Capian, Camiac-et-Saint-Denis et Villenave-de-Rions.

A l'échelle du PLUi, les secteurs Ap ont été resserrés pour les secteurs concernés par des enjeux paysagers aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques et concerne sept communes. Le secteur Ap qui avait été défini dans le PLUi en vigueur a donc été remplacé par classement en zone N. Pour autant, le règlement de la zone N est comparable à celui du secteur Ap puisque, dans la zone N, seules les extensions limitées des constructions existantes et les annexes sont autorisées.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

La commission d'enquête salue la décision de la CC du Créonnais de réaliser une OAP "Trame Verte et Bleue" en complément des OAP thématiques existantes "Patrimoine" et "Eau". Cette OAP devra intégrer les éléments de biodiversité, l'extension du site Natura°2000 *Réseau hydrographique du Gestas*, les mesures spécifiques pour la trame verte et de la trame bleue, le traitement des lisières et des corridors, le chemin de l'eau, etc., éléments identifiés dans les OAP sectorielles. Les demandes issues des avis de l'État et du Conseil Départemental en la matière permettront d'enrichir cette OAP TVB.

La commission d'enquête alerte la CC du Créonnais sur la nécessité du respect du classement en espaces boisés classés et arbres remarquables afin de faire respecter ces protections paysagères au regard des coupes d'arbres dénoncées si celles-ci sont avérées.

La commission d'enquête acte le passage du zonage de Ap en N qui semble atteindre les mêmes résultats, tout en accordant un peu de souplesse d'aménagement. Elle se pose quand même la question de la possibilité de construction qu'offre la zone N à des constructions nouvelles sous conditions, constructions strictement interdites en zone Ap. Il conviendra de s'assurer que cette différence n'entraine pas d'impacts non prévus par le projet de PLUi et permette l'atteinte les objectifs inscrits en matière de protection paysagère dans le projet.

3.2.12 Mobilité

Le public s'est peu mobilisé sur la question de la mobilité, qui n'a généré que les trois contributions. Le Collectif citoyen Sadirac-Transition demande que le PLUi affirme clairement, dans le règlement et le zonage, un principe de développement des liaisons douces, tant à l'intérieur des centralités qu'entre les pôles de vie, notamment entre Sadirac et Créon (collège et lycée). Il propose de réserver des emprises pour une piste piétons/cycles le long des RD 14 et RD 671 et de renforcer les connexions avec la piste cyclable existante. Le collectif demande également le recensement et la protection des chemins ruraux, la finalisation du PDIPR et la réhabilitation des itinéraires afin d'assurer un maillage continu de mobilités douces, conformément aux orientations du PADD. Cette observation est à rapprocher avec la R145 qui soulève la dangerosité de la RD13 entre Le Pout et Créon pour les collégiens et lycéens.

Des interrogations subsistent et interroge sur la cohérence entre les intentions du SCoT - favoriser des commerces de proximité accessibles à pied ou à vélo - et les implantations commerciales prévues à Sadirac. Il souligne que les projets situés en périphérie (extension de Bel Air sur la RD 671, zone commerciale vers Créon, projet sur la RD 14 à Madirac) ne répondent pas aux objectifs de mobilité active et risquent d'accentuer la dépendance à la voiture.

Réponse du maître d'ouvrage

A la demande du collectif Sadirac Transition de développer les liaisons douces entre les centralités, notamment le long des RD14 et RD671, et de réaliser un recensement des chemins ruraux afin d'assurer la continuité des itinéraires de proximité et de finaliser le PDIPR, la CC du Créonnais explique que le PADD exprime clairement l'intention de développer un maillage de liaisons douces de proximité. Le territoire est parcouru d'un maillage relativement diversifié de cheminements doux piéton/cyclable (piste cyclable Roger Lapébie, chemin de grande randonnée, boucles locales de randonnée, ...), mais polarisé selon un axe est/ouest au regard d'une vocation plutôt touristique, récréative ou de loisirs. La CC du Créonnais porte une démarche de Schéma Directeur Cyclable, visant à diversifier le maillage et l'aménagement des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs, afin de mailler les pôles générateurs de flux et répondre à des besoins de déplacements de mobilité quotidienne. Si le caractère rural du territoire et les échelles de distances importantes, ne permettent pas d'envisager une intensification des liaisons douces à l'échelle intercommunale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs de développement urbain prévoient la mise en œuvre d'un réseau de liaisons douces, le cas échéant en site propre et des aménagements nécessaires à la pratique du vélo (stationnements) favorisant les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture, à l'échelle de proximité des centres et des bourgs.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

La réponse à la question concernant la cohérence du projet et la mobilité active n'a pas reçu de réponse autre que sur la justification du choix de sites pour le développement économique dans le projet de PLUi.

Concernant les liaisons douces, **la commission d'enquête note** que des actions de planification territoriale sont en cours de réflexion : le Schéma Directeur Cyclable, qui vise à diversifier le maillage et à aménager des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs, ainsi que le Réseau Express Vélo et le projet Horizon, qui ont pour objectif le renforcement des liaisons intercommunales. Les orientations issues de ces documents et concernant les maillages de proximité sont déclinées dans le PADD et dans les OAP, notamment celle du secteur Lafon à Créon (à proximité du lycée), où l'obligation de maintenir des cheminements doux vers le lycée est inscrite. La commission estime que ces documents permettront de structurer le territoire et de répondre à l'enjeu majeur de mobilité durable et de sécurité à l'échelle du Créonnais.

Par ailleurs, la réponse au collectif Sadirac-Transition n'est pas complète s'agissant du PDIPR. Cependant, la commission d'enquête note qu'une réponse favorable à l'intégration du plan a été donnée au Conseil départemental de la Gironde.

3.2.13 Risques et nuisances

Le sujet des risques et des nuisances a enregistré quatorze contributions dont celle du SIETRA. Dans le domaine des risques, l'alerte sur la dangerosité de la D13 entre Loupes et Créon pour les collégiens et lycéens est soulevée. Par ailleurs, certaines observations contestent fermement la « trame bleue » dans sa définition « Secteur soumis à des risques inondation ». C'est, notamment, le cas à Blésignac et à Camiac-et-Saint-Denis. La trame « carrières » est également contestée. Par ailleurs, un problème majeur d'écoulement des eaux, déjà signalé lors de l'enquête publique d'élaboration du PLUi, est à nouveau signalé à Créon en raison d'un défaut de conception du bassin de rétention du Lotissement « La Prairie ». Ce sujet, déjà connu de la collectivité, mérite d'être rappelé.

Dans le domaine des nuisances, la commission d'enquête note l'observation signalant un problème de pollution du Lubert à Saint-Genès-de-Lombaud à la suite de « *rejets de la station d'épuration avec des non-conformités de rejet et également des défaillances plus récentes en termes de process* ».

La commission souligne également l'anticipation de la commune de Cursan sur l'agrandissement de sa station d'épuration qui nécessite un zonage adapté. Trois contributions anticipent les nuisances (sonores, visuelles, pollution) et risques (routier, circulation) potentielles occasionnées par deux projets à Madirac : OAP Carpe Sud et ZAE Jos.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les risques d'inondation et le "Chemin de l'eau", emprise transmise par le SMER et axe naturel d'écoulement des eaux pluviales lors des phénomène de ruissellement, la CC du Créonnais indique que l'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il qu'est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi, il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau, comme cela a été fait dans le bassin de la Dordogne.

Par ailleurs, d'autres parcelles peuvent être aussi concernées par le projet d'extension du site Natura 2000 du « réseau hydrographique du Gestas ». A ce titre, elles sont donc protégées au titre des secteurs à protéger pour un motif écologique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, plusieurs communes sont concernées par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021. L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM et demeurent inconstructibles.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Pour d'autres risques identifiés par le public, ils ne relèvent pas du PLUi mais de la responsabilité du gestionnaire de l'équipement qui est informé de la situation. En particulier, il s'agit de la défaillance de la station d'épuration de Créon, de la conformité du bassin de rétention d'eaux pluviales avec le permis d'aménager qui a été accordé pour le lotissement "La Prairie" à Créon ou de la sécurisation de la RD 13 entre Le Pout et Créon par le Conseil Départemental.

La commission d'enquête note que de la CC du Créonnais apporte des réponses claires et des informations complémentaires aux observations déposées. En revanche, elle note que le maître d'ouvrage n'apporte pas de réponse aux questionnements relatifs aux nuisances sonores et aux risques de pollution et d'accidents potentiellement occasionnés par deux projets à Madirac (OAP Carpe Sud et ZAE Jos). La commission estime que l'évaluation environnementale portée par les projets (analyse des impacts au vu de la définition des projets, mise en œuvre de la démarche Eviter - Réduire - Compenser et définition de mesures) amènera des réponses à ces questionnements qui aujourd'hui ne peuvent être que rhétoriques.

Pour les risques identifiés par le SIETRA, le lecteur se réfèrera au paragraphe 1.9 "Réponses du Maître d'ouvrage aux PPA / PPC".

La commission relève que des prescriptions de gestion du bassin de rétention d'eaux pluviales du lotissement "La Prairie" à Créon devraient être définies dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales à la suite de l'investigation du 07/2024.

3.3 Traitement des questions de la commission d'enquête

Dans son procès-verbal de synthèse, la commission a posé un certain nombre de questions au maître d'ouvrage qui a apporté les réponses suivantes dans son mémoire.

3.3.1 Emplacements réservés

Concernant la caractérisation des emplacements réservés, des informations complémentaires sont nécessaires afin de qualifier de façon satisfaisante leurs impacts sur le territoire. En effet, leurs surfaces n'ont pas été définies et aucune investigation écologique n'a été menée alors que certains ont des surfaces conséquentes (par exemple, ER17c, extension du parking de Créon).

Quels moyens le Maître d'ouvrage va-t-il mettre en œuvre pour s'assurer du déploiement de la démarche ERC sur les emplacements réservés ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le tableau suivant indique les surfaces concernées pour chaque emplacement réservé qui a été défini dans le cadre de la révision du PLUi. Notons que la plupart de ces emplacements réservés existe déjà dans le PLUi actuellement opposable. Les emplacements réservés qui ont été définis dans le PLUi doivent permettre aux communes ou au Département de la Gironde de réaliser des projets contribuant à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité ou l'amélioration du cadre de vie. L'ensemble des emplacements réservés représente surface totale de 20,6 ha.

Numéros	Intitulé de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)
01a	Elargissement du Chemin de Fonteloup à 12m	Baron	641
02a	Elargissement du Chemin de Poitevin	Baron	3 519
03a	Sécurisation du carrefour entre la route de Larcheval et la route de Luchey	Baron	555
01b	Création d'un espace public	Capian	5 604
01c	Extension du parking	Créon	210
02c	Sécurisation du carrefour entre l'avenue de la Croix Blanche et la route du Pout	Créon	1 019
03c	Aménagement d'un parc de stationnement rue d'Esperron	Créon	183
04c	Elargissement du VC12 de 6m de large	Créon	4 585

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

05c	Aménagement d'un carrefour à l'intersection du chemin de Bourdole et de la RD20	Créon	4 422
06c	Aménagement du carrefour entre la RD121 et la VC8 au lieu-dit Génestat	Créon	2 168
07c	Elargissement de la route du Pout de 8m jusqu'à l'intersection avec la rue de Trotte-Chèvre puis 6m sur la rue de Trotte Chèvre sur sa longueur	Créon	4 063
08c	Voie en impasse entre le Boulevard de Verdun vers la zone d'urbanisation Millas Nord	Créon	234
09c	Création d'une voie d'accès à la zone 1AUb depuis la rue de Bauduc de 10m de large	Créon	877
10c	Aménagement d'un parc de stationnement rue Mathurin Geynet	Créon	780
12c	Elargissement de la RD13	Créon	425
13c	Elargissement de la RD13	Créon	698
14c	Création de stationnement	Créon	185
15c	Création d'un parking	Créon	678
16c	Création d'une liaison piétonne	Créon	62
17c	Extension du parking du lycée	Créon	10 319
18c	Création d'un bassin de rétention	Créon	354
19c	Création d'un bassin de rétention	Créon	534
20c	Création d'un bassin de rétention	Créon	1 295
21c	Aménagement d'un espace public - Ordures ménagères	Créon	17
22c	Liaison entre la Rue Régano et la Rue de la Peloue	Créon	1 026
03d	Elargissement de la VC n°2	Cursan	178
04d	Extension cimetière	Cursan	1 326
01e	Création d'un accès de largeur 10m pour le futur lotissement du lieudit Le Bourg	Haux	338
02e	Acquisition d'un lavoir et bande de 2m autour	Haux	139
03e	Bâtiment en pierre à acquérir - équipement public	Haux	119
04e	Extension du parking de la Mairie	Haux	998
01f	Création d'un parking paysagé	La Sauve	3 935
02f	Création d'un cheminement piéton	La Sauve	183
03f	Création d'un accès à la zone 2AUy	La Sauve	892
04f	Aménagement de l'accès à la zone UE	La Sauve	314
05f	Sécurisation d'un virage de la VC4	La Sauve	81
06f	Aménagement du carrefour entre la RD 121 et le chemin rural de Genestas	La Sauve	1 211
07f	Création d'une liaison douce d'une largeur de 3m	La Sauve	1 693
08f	Maintien de l'équipement sportif existant	La Sauve	10 764
09f	Création d'une voie nouvelle d'une emprise de 8m	La Sauve	1 354
10f	Création d'un espace public intégrant du stationnement	La Sauve	142
01g	Création d'un fossé	Le Pout	1 047
02g	Création d'un bassin de rétention	Le Pout	1 509
01h	Création d'une aire de stationnement	Loupes	13 486
03h	Aménagement du Chemin de Lespau	Loupes	1 983
04h	Création d'une raquette de retournement	Loupes	547
05h	Création d'une aire de stationnement	Loupes	769
06h	Elargissement de la RD 671	Loupes	693
07h	Création d'une aire de covoiturage	Loupes	1 084
01i	Création d'une voirie	Madirac	642
02i	Elargissement de la voirie	Madirac	205
01j	Elargissement du chemin des Ecoles de Lorient pour améliorer et sécuriser l'accès au groupe scolaire	Sadirac	441
02j	Aménagement du carrefour giratoire à Lorient, à l'intersection de RD671 et de VC10	Sadirac	288
03j	Elargissement de la RD115 pour la création de cheminements piétons	Sadirac	14 327
04j	Elargissement de la VC12 à 8 mètres	Sadirac	2 224
05j	Elargissement de la VC7 à 8 mètres	Sadirac	816
06j	Création d'un cimetière	Sadirac	6 683
07j	Elargissement de la RD13	Sadirac	3 079
08j	Création d'un accès à la zone 1 AUc	Sadirac	389
09j	Création d'une voie piétonne	Sadirac	624
10j	Aménagement d'une raquette de retournement	Sadirac	203
11j	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 3m au lieu-dit Beauséjour	Sadirac	420
12j	Elargissement du chemin de la Porterie	Sadirac	458

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

13j	Création d'une liaison douce	Sadirac	687
01k	Extension de l'école et de la Mairie	Saint-Genès-de-Lombaud	1 745
02k	Elargissement de la VC sur 90m	Saint-Genès-de Lombaud	460
03k	Sécurisation de la route des Bernards et la D14	Saint-Genès-de-Lombaud	587
01l	Réalisation d'équipement public	Saint-Léon	5 628
01m	Extension de l'école	Villenave-de-Rions	616
02m	Création d'un chemin piéton	Villenave-de-Rions	688
03m	Création d'un espace public	Villenave-de-Rions	7 633
01d	Aménagement du croisement entre la route de Gestas et la route de Libourne	Département	410
02d	Aménagement du croisement entre la route de la Vallée et le RD 20	Département	1 727
05d	Elargissement du pont du Gestas sur la RD20	Département	365
06d	Aménagement et recalibrage de la RD20	Département	57 153
08h	Création d'un rond-point entre la RD671 et la VC1	Département	1 252
11c	Aménagement et recalibrage de la RD20 - Itinéraire cyclable / mobilité douce	Département	4 397
14j	Création d'un giratoire	Département	2 903
TOTAL			**206 288 m²**

La commission d'enquête prend acte de cette réponse. Elle relève que cette surface peut être ramenée à 204 595m² après la suppression validée de l'ER07f (réponse à l'Obs @163).

Il aurait été opportun d'identifier, sur ces 20,5 ha, les espaces agricoles ou naturels consommés afin de les intégrer à la consommation totale d'ENAF et de la confronter aux objectifs de sobriété foncière du SRADDET.

Quels moyens le maître d'ouvrage va-t-il mettre en œuvre pour s'assurer du déploiement de la démarche ERC sur les emplacements réservés ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les emplacements réservés constituent des outils préalables à la mise en œuvre de projets contribuant à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité...

Ils constituent une servitude qui permet à la collectivité bénéficiaire d'anticiper l'acquisition de foncier en gelant l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme le projet envisagé.

Au stade de la réalisation d'un document de planification tel que le PLUi, les incidences directes sur l'environnement d'un emplacement réservé s'avèrent nulles puisque celui-ci a uniquement pour effet de geler la constructibilité d'un terrain.

Il convient en effet de distinguer l'évaluation environnementale portant sur un projet (une route, une opération d'aménagement, autres...) de celle liée à la mise en œuvre d'un plan ou d'un programme (plan local d'urbanisme, SCoT)

Ainsi, selon la nature du projet envisagé, une évaluation des incidences sera nécessaire lors de la mise en œuvre de ce projet. En effet, conformément au Code de l'environnement, certains projets seront soumis à autorisation d'urbanisme et, dans ce cas, les bénéficiaires (communes, Département) devront réaliser une évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

La commission d'enquête prend acte que selon le maître d'ouvrage les emplacements réservés constituent des servitudes d'urbanisme sans incidences environnementales directes au stade du PLUi, ces dernières n'étant évaluées qu'au moment du projet concret.

La commission note cependant que le maitre d'ouvrage s'expose ainsi à devoir mettre en œuvre le cas échéant des mesures compensatoires non prévues au moment de la réalisation du plan. Elle relève également que tous les emplacements réservés ne feront pas nécessairement l'objet d'une procédure, risquant ainsi de ne pas analyser l'ensemble des impacts sur l'environnement.

3.3.2 OAP

Au regard des réserves émises par certaines Personnes Publiques Associées et de la MRAe, quelles sont les justifications du maintien des projets commerciaux prévus sur Baron et Sadirac (Bel Air) ?

Réponse du maître d'ouvrage

La révision du PLUi est l'expression du projet de territoire porté par les élus du Créonnais.

En matière de développement économique, la CC du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCoT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé.

La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale à Baron, commune située aux confins du Créonnais et dépourvue de tout commerce de proximité ainsi qu'à Sadirac, pôle relai majeur à l'échelle du Créonnais et qui est, à ce titre, appelé à prendre une part équivalente voire supérieure au projet d'accueil du PLUi au titre de la servitude d'habitat social, liée à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Le statut de polarité majeure implique ainsi un effort de renforcement de son armature commerciale et de pôle d'emplois.

La zone 1AUX de Baron, située au carrefour de la RD 936 et de la RD20, répond aux enjeux suivants :

- une localisation en cohérence avec une zone de chalandise susceptible de capter les flux de deux axes départementaux à trafic routier soutenu, entre le pôle de consommation du créonnais et celui de la 2ère couronne rurale du libournais (Saint-Germain du Puch, Nérigean, Saint-Quentin de Baron)
- une localisation en retrait de 75 m des deux voies départementales (RD936 et RD20) classées à grande circulation, qui permettra de ménager en 1er plan un espace d'intégrer visuellement les futurs aménagements dans un contexte paysager très ouvert
- un contexte d'ancienne mise en valeur agricole qui conditionne des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le PLUi s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et non pas dans un rapport de conformité. En effet, le SCOT définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'aire métropolitaine. Il n'a donc pas vocation à déterminer la localisation des secteurs de projet à la parcelle.

Parallèlement à la création d'une nouvelle zone commerciale à Baron, sera poursuivi l'aménagement de la zone d'activités existante de Bel Air à Sadirac en anticipant les démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités)

Cependant, afin de prendre en compte les avis des PPA et de la MRAe, compte tenu des enjeux potentiellement forts en matière environnementale, l'extension Nord de la ZA Bel Air (parcelles AH 24 et 47) sera réexaminée.

Ces deux secteurs de développement économiques ne sauraient remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes :

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

- sobriété foncière
- sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles
- faible consommation de foncier agricole AOP et AOC
- prise en compte des risques naturels

La commission d'enquête note que ces deux projets, controversés, sont au cœur du projet de territoire du PLUi qui manque de foncier public disponible obligeant l'intercommunalité à privilégier toute opportunité. Elle note également qu'ils n'ont pas fait l'objet de diagnostic environnemental.

Projet d'opération d'aménagement commercial de Baron. La commission note que le projet se situe aux confins du Créonnais « dépourvu de tout commerce de proximité » dans un environnement à dominante agricole et à fort enjeu de qualité paysagère. Elle note également que le projet rencontre de fortes réserves de la part de PPA (DDTM, Chambre d'agriculture, Conseil départemental, INAO, Sysdau) en raison de son isolement (créé ex-nihilo hors des enveloppes du SCoT), des problèmes de sécurité engendrés, de sa consommation de terres AOC, et pour finir, se trouve en contradiction avec certaines orientations du PADD, notamment pour le mitage créé (p.23 : « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »). Par ailleurs, elle note que le PADD reconnait le commerce de proximité comme un levier essentiel pour renforcer l'ancrage économique local et éviter la dévitalisation des centres-bourgs et prône un développement « en épaisseur » à l'intérieur des enveloppes urbaines plutôt que hors des bourgs et des villages.

En conséquence, la commission estime que la justification de ce projet mérite d'être réinterrogée au vu des réserves des PPA et à la lumière du PADD.

Projet d'extension de la zone commerciale Bel-Air à Sadirac. La commission note que, à la suite des réserves de la DDTM, du Sysdau et de la MRAe sur les enjeux environnementaux, la CC du Créonnais envisage de réexaminer l'extension Nord (parcelles AH 24 et 47). Cette « possibilité » est confortée par sa réponse aux PPA (p. 26 et 61) « l'extension Nord … sera reclassée en zone N » et au SIETRA (p.81) « l'extension nord … est supprimée. »

La commission d'enquête prend note de l'abandon de l'extension Nord (parcelles AH24 et 47 » dans la révision du PLUi et de son reclassement en zone N.

3.3.3 Mobilité

Pour diversifier et optimiser les modes de déplacement, un contrat de mobilité durable a été mis en place identifiant une stratégie reposant sur différents moyens à mettre en œuvre.

Le maître d'ouvrage peut-il expliciter le cadre opérationnel de ce contrat (Qui ? Quoi ? Comment ?) ?

Réponse du maître d'ouvrage

La Région Nouvelle-Aquitaine est autorité organisatrice de la mobilité régionale et autorité organisatrice de la mobilité locale sur les territoires des CC, non Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM), et cheffe de file en matière de mobilité et d'intermodalité.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

En cette qualité, et conformément aux mesures de la Loi d'Orientation des Mobilités promulguée le 24 décembre 2019, elle doit coordonner l'action commune des autorités organisatrices de la mobilité à travers des Contrats Opérationnels de Mobilité, qui peuvent comprendre :

- les différentes formes de mobilité et l'intermodalité en matière de desserte, d'horaires, de tarification, d'information et d'accueil de tous les publics ainsi que de répartition territoriale des points de vente physiques
- la création, l'aménagement et le fonctionnement des pôles d'échanges multimodaux et des aires de mobilité, notamment en milieu rural, ainsi que le système de transport vers et à partir de ces pôles ou aires
- les modalités de gestion des situations dégradées afin d'assurer la continuité du service rendu aux usagers au quotidien
- le recensement et la diffusion des pratiques de mobilité et des actions mises en œuvre en particulier pour améliorer la cohésion sociale et territoriale
- l'aide à la conception et à la mise en place d'infrastructures de transport ou de services de mobilité par les autorités organisatrices de la mobilité.

Contrat Opérationnel de Mobilité (COM) Cœur Entre-Deux-Mers approuvé en 2024

Bassin de mobilité situé en Gironde, le territoire du Cœur-Entre-Deux-Mers, composé de 5°Communautés de communes non-AOM regroupe, 104 631 habitants.

Trois CDC bénéficient déjà du bouquet de mobilité locale, avec une participation régionale à des services de Transport à la Demande (TàD) préexistants pour un montant maximum de 418 524€ par an. Ce bassin présente des flux pendulaires très fortement polarisés par Bordeaux Métropole.

Concernant la CC du Créonnais et en concertation avec les signataires du COM, la feuille de route s'organise autour des projets suivants.

- **Maintenir les services de Transport à la Demande (TàD) existants** sur les CC du Créonnais, des Coteaux Bordelais et des Portes-Entre-Deux-Mers ; ces services sont cofinancés à 50% par la Région au titre du bouquet de mobilité locale.
- **Développer la pratique du covoiturage à l'échelle du bassin de mobilité** : Nouvelle-Aquitaine Mobilités met à disposition des 5 Communautés de communes du Cœur-Entre-Deux-Mers la plateforme Covoit'Modalis pour animer des communautés de covoitureurs, sans impact financier pour la Région.
- **Réaliser un schéma directeur cyclable pour la CC du Créonnais**, en lien avec l'ADEME, afin de déterminer les actions à mettre en place à court, moyen et long termes pour encourager la pratique cyclable et programmer les investissements dans un plan pluriannuel, sans impact financier pour la Région.
- **Définir les besoins liés à l'offre interurbaine à l'échelle du bassin de mobilité Cœur-Entre-Deux-Mers** : les 5 CDC du Cœur-Entre-Deux-Mers devront définir et justifier précisément leurs besoins concernant des projets de renforts de l'offre interurbaine régionale.
- **S'inscrire dans le Plan Vélo du Département de la Gironde** : les 5 CdC du Cœur-Entre-Deux-Mers souhaitent s'inscrire dans Plan Vélo du Département de la Gironde qui prévoit la réalisation de 1 000 km d'itinéraires cyclables d'ici à 2030, dans un grand réseau cohérent et continu, en insistant sur les territoires périurbains et ruraux les moins dotés, dont le Cœur-Entre-Deux-Mers. La maîtrise d'ouvrage relève du Département en tant que gestionnaire de voirie, sans impact financier pour la Région.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

- **Réaliser le contournement routier de Créon et La Sauve** : les communes de Créon et La Sauve sont aujourd'hui accompagnées par le Département pour la mise en place d'un arrêté interdisant le passage des poids-lourds de plus de 3,5T en transit (hors transports en commun) ; en parallèle, le Département coordonne les réflexions dans le but de trouver un itinéraire de délestage, permettant de désengorger les deux communes par une requalification des voiries, proposée par la commune et la CC du Créonnais. La maîtrise d'ouvrage relève du Département en tant que gestionnaire de voirie, sans impact financier pour la Région.
- **Mobiliser un ETP « mobilité »** : Les 5 CdC du Cœur-Entre-Deux-Mers souhaitent mobiliser un poste sur les sujets de mobilité pour animer le Contrat Opérationnel de Mobilité après sa signature et les projets portés à l'échelle de plusieurs EPCI. Cette mesure sera sans impact financier pour la Région.

La commission d'enquête prend note de cette réponse détaillée.

3.3.4 Règlement local de publicité (RLP)

Dans la délibération prescrivant le lancement de la procédure de révision du PLUi, en date du 12/09/2023, est évoquée la possibilité de procéder à un règlement local de publicité (RLP) afin de préserver la qualité architecturale des commerces de centre-ville.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser les raisons pour lesquelles il n'a pas été réalisé et quels moyens il souhaite mettre en œuvre pour préserver la qualité architecturale des commerces de centre-ville ?

Réponse du Maître d'ouvrage

A l'échelle du Créonnais, seules les communes de Créon et de Sadirac sont concernées par des enjeux liés à la gestion de la publicité, des enseignes et préenseignes.

Ainsi, la mise en œuvre d'un RLP à l'échelle intercommunale ne paraît pas adaptée à la prise en compte des enjeux communaux.

Cependant, si la situation évolue, un RLPi pourra toujours être réalisé ultérieurement et annexé au PLUi par le biais d'une procédure de modification ou de mise à jour.

La commission d'enquête prend note de cette réponse qui clôt le projet de RLP émis dans la prescription de lancement de la procédure de révision du PLUi.

3.3.5 Gouvernance du PLUi (eau, ouverture à l'urbanisation)

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : PADD : p.12 « *Phaser le développement de l'urbanisation grâce à la définition d'échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour les principaux secteurs de développement urbain de manière à réguler la production de logements et respecter la capacité des équipements publics existants (équipements scolaires, stations d'épuration, …)* ».

Le maître d'ouvrage peut-il indiquer comment se déclinent « *les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation* » dans la révision du PLUi ?

Pourrait-il indiquer quels moyens seront sollicités pour adapter les prévisions d'accueil de population aux capacités d'investissement des Syndicats pour maintenir un niveau de prélèvement acceptable ?

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le phasage du développement de l'urbanisation, il a été établi comme suit.

- La 1ère période du PLUi (2021-2030), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction de 50% par rapport à la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2020 ». Selon le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, la consommation d'ENAF observée sur le Créonnais entre 2011 et 2020 est évaluée à 140 ha. L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 70 ha pour la période 2021-2030.
- « Pour la 2ème période (2030-2035, soit 5 ans), le rythme de consommation des ENAF se traduit par un objectif de réduction correspondant à la moitié de 50% par rapport à celle observée sur la période 2021-2030 ». L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 18 ha pour la période 2031-2035.
- Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, la consommation d'ENAF d'ici à 2035 devrait tendre vers une surface maximum de 88 hectares maximum.

Concernant les moyens envisagés pour adapter les prévisions d'accueil de population aux capacités d'investissement des Syndicats (+ 2700 habitants / + 1 500 logements pour la période 2021-2035), la CC du Créonnais prévoit :

- de réaliser un Schéma d'alimentation en eau potable (SAEP) en partenariat avec le Sysdau pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable des syndicats
- de projeter la capacité du réseau à horizon 3 et 6 ans, voire 9 ans après l'approbation du PLUi de manière à identifier l'année où les autorisations de prélèvement seraient éventuellement dépassées
- de prévoir la définition d'un indicateur « capacité en eau » et mis en œuvre à l'occasion des bilans triennaux
- de rappeler l'obligation pour les maires de refuser les PC sur les principes de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en l'absence de capacité d'eau potable (CE, 1er décembre 2025, arrêt n°493556).

La commission d'enquête prend note de cette réponse d'intention qui semble en retrait par rapport à l'orientation du PADD : « Phaser le développement de l'urbanisation grâce à la définition d'échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour les principaux secteurs de développement urbain de manière à réguler la production de logements et respecter la capacité des équipements publics existants (équipements scolaires, stations d'épuration, etc.".

Elle encourage la CC du Créonnais à mettre en place un véritable outil de pilotage visant à donner de la visibilité, à suivre et à coordonner la mise en œuvre du projet de territoire, notamment les ouvertures à l'urbanisation en cohérence avec la disponibilité des ressources en eau potable et suivre les indicateurs territoriaux.

Le Schéma d'alimentation en eau potable en partenariat avec le Sysdau évoqué dans la réponse pourrait constituer un élément de cette gouvernance.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Indicateurs de suivi : Le PLUi 2020 prévoyait des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan. Le projet de révision prévoit également des indicateurs.

Quels moyens le maître d'ouvrage entend-il mettre en œuvre pour rendre ce suivi effectif ?

Réponse du maître d'ouvrage

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme : *« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Afin de préparer ce bilan en matière d'habitat et de logement, et plus largement de l'ensemble du PLUi, un certain nombre d'indicateurs de suivi ont été mis en place dans le cadre de la révision du PLUi.

Ces indicateurs concernent :

- les dynamiques démographiques et de constructions
- la typologie et la nature des nouveaux logements
- les formes urbaines
- la qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures
- la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols
- la consommation d'eau potable
- le suivi des milieux naturels sensibles
- l'évolution des surfaces agricoles
- le suivi des travaux d'isolation et des installations de production d'énergie renouvelable
- le suivi de la consommation énergétique globale
- le suivi des phénomènes de risques naturels.

La CC du Créonnais a retenu ces différents indicateurs car ils présentent l'avantage d'être facilement exploitables.

En effet, les sources qui permettent de renseigner ces différents indicateurs sont immédiatement mobilisables par les services techniques et administratifs de la CC du Créonnais

La commission d'enquête prend acte de ces indicateurs, notamment de l'indicateur de suivi de la consommation en eau potable qui s'ajoute aux indicateurs du PLUi opposable et qui auraient mérité un meilleur suivi comme outil de pilotage.

Elle estime nécessaire que la CC du Créonnais effectue un suivi régulier de ces outils d'aide au pilotage des différents éléments du PLUi, en particulier les aspects cruciaux de la consommation en eau potable en lien avec l'urbanisation à venir.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Problématique de l'eau potable : la stratégie de réponse à la problématique de l'eau repose essentiellement sur la lutte contre les fuites *(« l'urbanisation reste possible uniquement si une politique massive de réduction des pertes est engagée »*). L'objectif est d'atteindre un taux de renouvellement annuel des réseaux de 1,3 % (contre souvent moins de 0,6 % actuellement pour certains gestionnaires) nécessitant des enveloppes financières importantes estimées à un complément de 697 604 €/an pour Arveyres et de 216 712 €/an pour Langoiran.

De quels leviers le maître d'ouvrage dispose-t-il sur les syndicats pour arriver à atteindre cet objectif de réduction des fuites et obtenir les financements complémentaires indiqués dans l'annexe 7 ?

Réponse du maître d'ouvrage

La CC du Créonnais n'est pas compétente en matière d'eau potable.

L'analyse complémentaire qui sera réalisée dans le cadre du schéma d'alimentation en eau potable permettra de vérifier si la croissance démographique retenue à échéance 2035 (+ 2700 habitants) est compatible avec la capacité de la ressource.

D'une manière plus générale, la CC du Créonnais note que la position de la DDTM revient à pénaliser le Territoire du Créonnais alors même que :

- il n'est pas responsable des carences des syndicats en matière d'infrastructures en eau potable
- il est le territoire qui a le moins consommé de foncier sur le périmètre du SCoT
- les prévisions en matière de construction de logements sont réalistes et raisonnables et prennent en compte les besoins spécifiques de la commune de Sadirac qui se voit infliger des pénalités financières par la DDTM pour non-réalisation de ses objectifs !

Reclasser en 2AU les zones ouvertes à l'urbanisation reviendrait à compromettre l'équilibre général du PLUi alors même que la réalisation du programme de logements va s'étaler sur dix ans. Ce délai laisse le temps aux syndicats d'eau potable de réaliser les investissements nécessaires pour accompagner le rythme de construction.

En conclusion les élus de la CC du Créonnais souhaitent que la DDTM utilise pleinement ses prérogatives de puissance publique pour inciter plus fortement les syndicats à augmenter le volume de leurs travaux, stratégie à tous égards préférables à celle qui consiste à entraver les efforts réalisés dans le cadre de la révision du PLUi pour répondre aux besoins en matière d'habitat.

La commission d'enquête note que la CC du Créonnais, qui n'a pas de compétence en matière de gestion de l'eau potable, s'en remet à la DDTM et à ses prérogatives de puissance publique pour inciter les syndicats à augmenter le volume de leurs travaux. La CC du Créonnais complète sa réponse en indiquant que l'emploi du schéma d'alimentation en eau potable permettra de vérifier si la croissance démographique retenue à échéance 2035 (+°2700 habitants) est compatible avec la capacité de la ressource.

La commission d'enquête estime que les seuls éléments de réponse fournis par le maître d'ouvrage ne suffiront pas à garantir une véritable action de levier vis-à-vis des syndicats gestionnaires. Des mesures complémentaires devront être identifiées pour assurer une coordination effective avec les syndicats.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Pour quelle raison seuls les syndicats de Bonnetan et de Targon disposent-ils d'une ligne de financement du schéma directeur ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le programme de financement pour l'entretien des réseaux d'eau potable relève de la compétence des syndicats.

La CC du Créonnais ne peut pas apporter de réponse à cette question.

Cependant, pour atteindre l'objectif de taux de renouvellement recommandé sur la base de 2023 (1,3%), un montant annuel d'investissement a été défini pour les syndicats qui n'ont pas défini, à ce jour, d'enveloppe de financement *(voir annexe 7 du rapport de présentation).*

Cette estimation permet de poser une base chiffrée pour construire une éventuelle programmation des investissements à venir.

La commission d'enquête prend note de cette réponse.

S'agissant de la station d'épuration de La Sauve, dont la saturation est signalée, des travaux sont-ils prévus, et en ce cas, le maître d'ouvrage pourrait-il nous communiquer leur échéancier ?

Réponse du maître d'ouvrage

Depuis plusieurs années, de nombreux dysfonctionnements ont été constatés au niveau de la station d'épuration de La Sauve, ne permettant pas de respecter les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral de 2013.

Cet arrêté précisait notamment que l'impact des eaux claires parasites nuisait au bon fonctionnement de l'installation et, par conséquent, contribuait à la pollution du milieu récepteur, en l'occurrence « le Gestas » à La Sauve.

En conséquence, le SIEAPA de Targon a entrepris la réhabilitation la STEP de La Sauve en confiant cette opération au bureau d'études SCE. Outre l'amélioration de la qualité des rejets, et compte tenu de l'accroissement de la population de La Sauve, le SIEAPA de Targon a décidé d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées, en passant de 1 000 à 1 250 équivalents-habitants.

Le projet de réhabilitation de la STEP est actuellement en phase de consultation des entreprises. Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2026, pour une réception programmée en septembre 2027.

La commission d'enquête prend note de cette réponse.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Dans une moindre mesure, qu'en est-il de la résorption de la pollution identifiée sur le ruisseau Le Lubert (cf. avis SIETRA et observation @26).

Réponse du Maître d'ouvrage

Le tableau ci-dessous montre la charge organique et hydraulique moyenne en entrée de la STEP en 2024 à partir des données du RPQS 2024, voté fin 2025.

	Volume (m3/j)	DCO (kg/j)	DBO5 (kg/j)	MES (kg/j)	NTK (kg/j)
Charge moyenne entrée 2024	818	516	204	306	55
Capacité épuratoire	825	715	330	413	83
Taux de charge	**99,1%**	**72,2%**	**61,8%**	**74,1**	**66,3%**

Concernant la charge organique, on constate une capacité résiduelle de l'ordre de 25 % soit 1 375 Équivalents habitants. Cependant, la charge hydraulique moyenne atteint la charge nominale. On peut donc en conclure une forte sensibilité du réseau aux eaux parasites (eaux pluviales ou de nappe entrant dans le réseau d'eau usée).

Cette problématique est confirmée par les volumes d'eaux usées déversés en tête de station sans traitement.

	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution
Volumes facturés Créon (m3)	212 000	203 934	202 980	193 113	**250 741**	**+ 29,8%***
Volumes reçus en entrée de station (m3)	281 169	279 656	262 088	312 530	**298 434**	**- 4,5%**
Volumes déversés tête de station (m3)	22 494	32 865	36 273	74 849	**53 850**	**- 28,1%**
Volumes déversés PR Pimpine (m3)	1492	252	-	5 118	**1 662**	**- 67,5%**
Taux d'eaux parasites	30%	27%	23%	38%	**16%**	**- 58,2%**
Pluviométrie (mm)	817	962	518	1 225	**910**	**- 25,7%**

Les volumes d'eaux parasites impactent la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées.

En 2024, plusieurs analyses ont montré une non-conformité par rapport à l'arrêté préfectoral. Comme le montre le tableau ci-après.

	DCO	DBO_5	MES	NTK
Nombre de dépassements des normes	4	3	3	1
Dont rédhibitoire	2	2	1	0
Nombre de bilans conformes / nombre de bilans effectués	75,0%	66,7%	75,0%	75,0%
Nombre de dépassements tolérés	2	2	2	0
Conformité annuelle	NON	NON	NON	NON

La conformité globale des rejets de la station d'épuration en 2024 est de 0%. La DDTM a jugé conforme le système d'assainissement en équipement et non conforme en performance.

Afin de limiter cette problématique, le syndicat de Bonnetan, exerçant la compétence de collecte et de traitement des eaux usées sur la commune de Créon, envisage les actions correctives suivantes.

- Les travaux de mise en place d'une déphosphatation ont débuté en novembre 2024, la mise en service est effective depuis le 12/05/25.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

- Lancement d'une étude pour augmenter la capacité hydraulique de la station, afin de résoudre les dysfonctionnements engendrant une non-conformité de la station.
- Pose de 4 débitmètres électromagnétiques sur les PR + 4 ouvrages de comptage sur les réseaux de collecte pour surveiller les secteurs susceptibles de collecter des eaux parasites
- Mise en place d'un plan d'action de recherches des eaux claires parasites (ECP) par bassin versant est élaboré en 2025, pour une réduction de 19 932 m³ d'ECP.
- Réalisation de travaux de réhabilitation pour un montant de 2,5 millions d'euros prévu en 2026.

Ces travaux permettront de restaurer une capacité hydraulique sur la station et d'être en capacité d'accueillir de nouveaux usagers.

La commission d'enquête analyse les tableaux présentés comme prouvant la forte sensibilité du réseau aux eaux parasites, la saturation de la station qui entraîne des déversements d'eaux usées brutes, non traitées, directement dans l'environnement expliquant la pollution constatée du ruisseau le Lubert et l'échec de la station à respecter les normes environnementales fixées par arrêté préfectoral.

La commission prend note également des nécessaires travaux de réhabilitation de 2025 (déphosphatation) et ceux programmés pour 2026 et demande d'éviter tout nouveau projet de construction si le réseau est jugé insuffisant ou si le projet augmente les rejets sans mise aux normes préalable, conformément à la réponse faite au SIETRA dans ce domaine.

3.3.6 Consommation d'eau potable

Dans ce contexte de la nécessité absolue de maîtrise des consommations en eau potable, comment le PLUi intègre-t-il les consommations en eau potable induites par les STECAL et l'autorisation de réaliser des piscines ? L'OAP thématique sur l'eau traite de la ressource en eau des projets de logements ou des activités économiques mais n'apporte pas de réponse à cette question pour les STECAL avec accueil de population ou pour la réalisation des piscines.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de la révision du PLUi, 67 STECAL ont été identifiés (soit moins de 5 STECAL par commune en moyenne). Ces STECAL visent à répondre à un objectif de confortement du tissu économique et touristique existant.

En effet, parmi les 67 STECAL identifiés, 40 constituent des STECAL de « gestion » pour des activités économiques ou touristiques existantes. Le règlement encadre strictement la constructibilité de ces STECAL en fixant des emprises au sol maximum comprises entre 50 et 500 m² selon la nature des STECAL. La capacité d'accueil de ces STECAL est donc limitée.

Les incidences des STECAL en matière de consommation d'eau potable s'avèrent donc maîtrisées.

Compte tenu de la diversité des projets envisagés dans les STECAL (artisanat, hébergements insolites, œnotourisme, etc.), il paraît difficile, au stade de la révision du PLUi, d'estimer la consommation d'eau potable induite par ces projets.

La commission d'enquête prend note de cette réponse partielle qui n'aborde pas l'encadrement des piscines qui peut constituer un sujet sensible dans un contexte d'une disponibilité insuffisante en eau.

S'agissant des STECAL, il lui semble que la consommation d'eau des 27 nouveaux, mérite d'être identifiée et, dans la mesure du possible, quantifiée avant de considérer que « les incidences s'avèrent maîtrisées ».

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

3.3.7 Changements de destination

Le PLUi identifie 73 changements de destination dans l'annexe 1.6 du rapport de présentation. Or, 85°changements de destination sont nécessaires pour participer à l'équilibre des besoins en logements pour répondre à l'hypothèse de croissance de 1%.

Le maître d'ouvrage pourrait-il apporter la démonstration de la cohérence entre ces différents chiffres ?

Réponse du maître d'ouvrage

Pour la période 2021-2035, le projet d'accueil sur lequel s'est appuyée la révision du PLUi est le suivant.

- + 2 700 habitants supplémentaires
- + 1 525 logements dont :
  - 1 325 logements neufs
  - 200 réhabilitations (changements de destination et logements vacants remis sur le marché)

Parmi les 200 réhabilitations envisagées, on dénombre entre 115 et 130 logements vacants qui pourraient être remis sur le marché (estimation issue de l'étude Soliha) et 73 bâtiments existants qui pourront bénéficier d'un changement de destination.

La commission d'enquête prend note de ces chiffres théoriques qui resteront à valider en fonction de l'évolution du marché et qui, dans une première approche, laissent la possibilité d'accepter certains changements de destination.

3.3.8 Programme Alimentaire Territorial (PAT)

La CC du Créonnais est partie prenante au PAT "Cœur Entre-Deux-Mers" (initialement Projet Alimentaire Territorial renommé dès 2022 Programme Alimentaire Territorial).

En fonction de l'importance des exploitations agricoles du Créonnais, en quoi la révision du PLUi y participera-t-elle ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les élus du Créonnais participent activement au développement du PAT en tant que membres du Comité de Pilotage du PAT qui propose les orientations stratégiques du programme et la déclaration des actions opérationnelles. Celles-ci recouvrent 5 domaines.

1 - <u>Observatoire du foncier agricole</u>

4 communes du Créonnais (Loupes, Sadirac, Le Pout et Créon) sont parties prenantes de l'observatoire du foncier agricole. L'observation du foncier agricole lancé en 2019 a pour objectif de repérer toutes les surfaces et parcelles agricoles utilisables pour de la production agricole alimentaire à destination humaine sous toutes ses formes : jardins partagés, zones d'activité agricoles partagées, jardins et potagers communaux. De la même manière l'observatoire du foncier agricole permet de suivre l'évolution et la destination de parcelles classées en A ou en Ap dans les plans d'urbanisme : utilisation effective, friches, successions, biens sans maître, dans l'objectif d'identifier les terres disponibles pour l'installation d'une agriculture de diversification.

2 - <u>Restauration collective et cantines</u>

Le réseau « bien manger dans ma cantine » a favorisé la place de circuits courts entre agriculteurs, éleveurs et maraichers producteurs de cultures à destination de la consommation humaine et les cuisines des communes, des syndicats intercommunaux de RPI pour promouvoir les produits locaux en privilégiant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

ceux issus de pratiques bio.

Plusieurs dispositifs d'accompagnement auxquels participe la commune de Sadirac : légumerie, échange de bonnes pratiques, filières d'approvisionnement.

De manière générale, la question de la logistique et de la transformation des produits n'est pas encore totalement réglée et pourrait l'être avec l'extension du périmètre dans le cadre du projet Récol'terra porté par la Métropole.

3. Défi Alimentaire territorial

Le défi alimentaire a pour objectif d'aider des familles volontaires à mieux consommer et à varier leur alimentation tout en adoptant de nouvelles pratiques alimentaires.

De manière concrète, après une analyse des achats alimentaires d'une famille, il est proposé de modifier pratiques et menus à la fois dans l'objectif de mieux se nourrir et de réaliser des économies.

Lors des deux vagues du programme 2020/2023 et 2024/2025, les familles du Créonnais ont participé, en étant accompagnées par le CIAS.

4. Mise en valeur des acteurs de l'agriculture

Le PETR, dans le cadre du PAT a mis en place une carte interactive des producteurs locaux. Elle permet de localiser les producteurs maraichers, éleveurs, agriculteurs sur le territoire et d'avoir un aperçu de leur offre. Celle-ci est généralement relayée par les réseaux sociaux.

Cette mise en valeur se traduit également par des fêtes et manifestations autour de l'agriculture, de l'alimentation et des circuits courts pour un approvisionnement de proximité.

5. Panorama et évolution de la production alimentaire sur le territoire

De manière ponctuelle, les équipes d'animation du PAT produisent des études à partir de leurs différentes bases de données.

- Synthèse sur l'installation de nouveaux producteurs
- Points de situation sur le foncier agricole
- Mise à jour des différents « circuits courts »
- Diversification vers la production alimentaire d'exploitations viticoles.

Le PETR CE2M a organisé à cet égard avec un grand succès, le 21 janvier 2026, un forum sur la diversification par les viticulteurs.

Plusieurs témoignages de diversification réussie sur l'élevage, le maraichage, les nouvelles cultures (olives, fruits à coques, plantes aromatiques et médicinales) ont permis de dresser un panorama dynamique et encourageant des mutations du monde agricole et viticole dans l'Entre-deux-Mers.

L'objectif est de retrouver des actions concrètes pour élargir la souveraineté alimentaire du territoire de l'Entre-deux-Mers limitée à 21 jours (2 jours pour Bordeaux Métropole).

La commission d'enquête prend note de la participation dynamique de la CC du Créonnais au Programme Alimentaire Territorial.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

3.3.9 Risque incendie

Quoique peu élevé en Créonnais, le risque incendie mérite attention. 300 points eau incendie (PEI) sont évoqués dans le dossier du PLUi. Mais, de nombreux PEI sont signalés inutilisables en 2022.

Existe-t-il un plan d'action/programmation pour la réhabilitation de ces PEI ?

Réponse du maître d'ouvrage

La mise en œuvre de programmes pour la réhabilitation des PEI relève de la compétence des communes.

La définition des zones U et AU du PLUi a été défini à partir d'une analyse qui a pris en compte la disponibilité de la défense incendie. Ainsi, la grande majorité des zones constructibles disposent à ce jour d'une défense incendie conforme à la règlementation en vigueur.

Rappelons cependant que les maires engagent leur responsabilité sur le fait que chaque zone U et AU du PLUi doit disposer d'une défense incendie conforme à la règlementation en vigueur.

Cette obligation est par ailleurs rappelée dans le programme d'équipements publics qui est défini dans les OAP.

La commission d'enquête relève que chaque commune est responsable de la mise en œuvre de programmes pour la réhabilitation des PEI et donc qu'il n'existe pas de plan d'actions général de réhabilitation des PEI.

3.3.10 Servitude d'utilité publique de la ZAP Sadirac

Quelle différence existe-t-il entre la servitude d'utilité publique ZAP, uniquement appliquée sur la commune de Sadirac, et le zonage Ap appliqué sur toutes les autres communes ? Ces termes proches génèrent des ambiguïtés qui mériteraient d'être levées.

Réponse du maître d'ouvrage

La zone agricole protégée (ZAP) constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique.

Ces ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris :

- sur proposition ou après accord des communes intéressées,
- ou, après avis des communes intéressées, sur proposition de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou de schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le classement en ZAP a pour effet de soumettre à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) :

- tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altèrerait durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP (sauf cas précisés par le code rural et de la pêche maritime). En cas d'avis défavorable de la Chambre d'agriculture ou de la CDOA, le changement d'affectation ne peut être autorisé que sur décision motivée du Préfet
- les déclarations préalables (DP) et demandes d'autorisation au titre du droit des sols (permis de construire, permis d'aménager), lorsque le projet de construction ou d'aménagement concerné risque d'altérer durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP et qu'il est situé dans un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou par un document tenant lieu de PLU(i). En cas d'avis défavorable de la Chambre d'agriculture ou de la CDOA, le projet ne peut être autorisé qu'après l'accord motivé du Préfet.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

A ce titre, la ZAP de Sadirac est donc annexée au PLUi et s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire et autres).

Le classement en secteur Ap concernent les secteurs agricoles à protéger pour un enjeu paysager.

En effet, certains secteurs agricoles du territoire communautaire ont été identifiés car ils revêtent un enjeu paysager particulier. Il s'agit notamment des secteurs agricoles situés aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques ou des sites naturels protégés, et qui appellent à ce titre une attention particulière pour proscrire toute forme de mitage tant à titre d'habitat que de bâtiments agricoles.

Ces espaces, identifiés en Ap dans le PLUi approuvé en 2021, ont été dans la plupart des cas reconduits dans le cadre de la révision et ponctuellement ajustés, notamment sur la commune de Haux.

Ce classement Ap permettra une évolutivité encadrée dans le cadre de la règle suivante.

En secteur Ap, seules sont autorisées :

- *les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée*
- *l'extension des bâtiments d'habitation à condition que le projet respecte les conditions suivantes.*
    - *Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²*
    - *Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension*

- *les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :*
    - *qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes*
    - *que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments*
    - *que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit*
    - *qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum, comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe*
    - *le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension / annexe neuve) est limité à un tous les 10 ans par unité foncière (non compris les piscines). La période de 10 ans est définie à compter de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).*

Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ap sont les suivantes : Baron, Blésignac, Haux, La Sauve, Le Pout, Saint-Genès-de-Lombaud, Saint-Léon.

La commission d'enquête note une différence entre la ZAP de Sadirac et le zonage Ap. Cependant, l'absence d'indication de la ZAP dans le dossier d'enquête, alors que la zone Ap est définie, et la proximité de syntaxe et de sens, prêtent à confusion. Il parait nécessaire de clarifier ce point d'autant que l'Etat et la Chambre d'agriculture qualifient l'absence de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Sadirac dans le dossier du PLUi de manquement critique du dossier.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

4. SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Au bilan de la totalité des réponses du maître d'ouvrage aux différents avis émis par les PPA – PPC (SIETRA), la MRAe, ainsi qu'aux observations du public et aux questions posées par la commission d'enquête, celle-ci souligne que le projet de révision n°1 du PLUi de la CC du Créonnais a donné lieu à de nombreux échanges dont il ressort des positions, allant de l'avis favorable, à la formulation de recommandations ou de réserves jusqu'à l'expression d'avis défavorable ou d'opposition.

La commission d'enquête salue l'exhaustivité des réponses formulées par le Maitre d'ouvrage à ces avis, observations ou questions. Sur le fond, il aura répondu favorablement à un certain nombre de critiques et de demandes. Cette volonté d'ouverture permettra d'enrichir le projet de révision du PLUi par l'intégration des modifications acceptées.

A l'inverse, indépendamment de la valeur des argumentations ou du nombre d'avis concordants pour un même sujet, le MO a maintenu ses choix et mesures initialement arrêtés. Il a ainsi opposé un avis défavorable à certaines sollicitations des PPA / PPC, de la MRAe ou du public.

S'agissant en premier lieu des PPA / PPC et de la MRAe, les positions marquées mettent en évidence principalement les thèmes de la ressource en eau, de l'assainissement et de leur gestion en conduite de projet. Sont aussi mis en exergue le choix et le positionnement de certaines OAP et les objectifs de densification en termes de logement et d'activités économiques, dans un contexte de maintien d'un équilibre territorial entre les différents éléments caractéristiques du Créonnais.

S'agissant en second lieu des contributions publiques, les modalités d'information et de présentation des différentes mesures techniques (changements de destination, STECAL, ER, OAP, autres) du projet de révision du PLUi qui ont été mises en exergue.

Enfin, au travers des questions complémentaires de la commission d'enquête, la gouvernance de la mise en œuvre du projet de révision du PLUi, a été clairement identifiée.

C'est en fonction des thèmes précités que la commission d'enquête a choisi de formuler ses conclusions motivées et son avis sur le projet porté par la CC du Créonnais, à l'issue de l'enquête publique.

Fait à Bordeaux, le 10 avril 2026

Les membres de la commission d'enquête

Françoise **BAZALGETTE**	Sylvain **BARET**	Thierry **BOURLOT**
Présidente	Membre titulaire	Membre titulaire