



REVISION DU PLUi- CONFERENCE INTERCOMMUNALE

REUNION DU 2 JUIN 2026

PRESENTS: **BARON** : M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, **BLESIGNAC** : Mme Virginie BENEYTOU **CAMIA ET SAINT DENIS** : M. Eric CHARRIER, **CAPIAN** : M. Frédéric LATASTE, **CREON** : M. Stéphane SANCHIS, **CURSAN** : M. Ludovic CAURRAZE, **HAUX** : M. Romain BARTHET-BARATEIG, **LA SAUVE MAJEURE** : M. Alain BOIZARD, **LE POUT** : Mme Isabelle AUVRAY **LOUPES** : Mme Véronique LESVIGNES, **MADIRAC** : M. Bernard PAGES **SADIRAC** : M. Patrick GOMEZ, , **SAINT GENES DE LOMBAUD** : Mme Maryvonne LAFON **SAINT LEON** : M. Nicolas TARBES **VILLENAVE DE RIONS** : M. Jean Marc SUBERVIE.

le Président de la CC du Créonnais : Alain ZABULON

ABSENTS : HAUX : M. Romain BARTHET-BARATEIG,

Monsieur Alain ZABULON, Président de la Communauté de Communes du Créonnais (CCC) expose le contexte légal de cette conférence intercommunale des maires. Cette conférence est présidée par le Président. Elle rassemble les 15 maires de la CCC .

Conformément aux dispositions des articles L153-8 et L153-21 du Code de l'Urbanisme, la Conférence Intercommunale des Maires se réunira spécifiquement à deux étapes précises de la procédure d'élaboration / révision du PLUi :

- pour examiner les modalités de collaboration avec les communes avant la délibération du Conseil communautaire arrêtant ces modalités (conférence intercommunale des Maires réunie le 5 septembre 2023)
- après l'enquête publique du PLUi pour examiner les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur.

Le Président , Alain ZABULON, rappelle que l'enquête publique s'est achevée, que la commission d'enquête a émis un avis favorable avec 3 réserves mineures et des recommandations faciles à lever. Il souligne également qu'un avis favorable a été émis de la part du SYSDAU qui porte le scot de l'aire métropolitaine bordelaise.

La prochaine phase désormais est l'adoption du PLUi et le contrôle de légalité. Une annonce a été faite par les services de l'État d'un net durcissement en matière de ressource en eau.

1/Présentation du courrier d'observation de la DDTM en date du 9 janvier 2026

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

(...) La qualité et l'exhaustivité des données du volet « eau » de votre PLUi sont d'ailleurs à souligner. Toutefois des réserves importantes subsistent.

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

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

En conséquence, l'urbanisation projetée doit être strictement conditionnée à la disponibilité effective de la ressource.

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

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

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

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

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

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

Argumentaire de la CCC :

Concernant le premier point , la compatibilité du PLUi au SDAGE et au SAGE ne correspond pas à la réglementation en effet le SCOT a été approuvé sans que l'état ne conteste la compatibilité du SCOT avec le SDAGE et le SAGE. Le PLUi a été considéré comme compatible avec le SCOT par conséquent nous devons considérer que le PLI est bien compatible avec le SDAGE et le SAGE.

Concernant le reclassement en 2AU des zones comprises dans les périmètres d'intervention des syndicats d'eau et d'assainissement de BONNETAN, ARVEYRES et LANGOIRAN-HAUX le Président va exposer lors de la réunion du 18 juin avec la DDTM que cette exigence de reclasser les zones en 2 AU aboutit à l'anéantissement de 3 ans de travail et cette possibilité ne sera pas présentée aux élus, en effet les élus se sont opposés formellement à ce que cette possibilité soit envisagée.

Il souligne que plus de 550 000€ de dépenses ont été effectuées pour les différentes procédures de modification du PLUi depuis 2020 et notamment la révision du PLUi, ce sont des deniers publics.

Monsieur Patrick Gomez Maire de Sadirac souligne que sa commune sera impactée à double titre loi SRU avec des pénalités de retard en cas de non réalisation des logements conventionnés et suspension ou annulation du PLUi.

Concernant le point sur les OAP des zones d'activité économique notamment Baron et Saint-Léon et les élus ne sont pas favorables à la suppression de ces OAP.

Monsieur Nicolas Tarbes Maire de Saint-Léon expose que si les démarches du PLUi s'arrêtent là 95% des futures zones constructibles du PLUi ne le seront plus.

Le président Alain Zabulon expose une autre stratégie on lève le stylo mais là la communauté de communes devient moins vertueuse puisque le PLUi de 2020 continuera d'être opposable, en effet la révision du PLUi 2026 est beaucoup plus vertueuse en matière environnementale , en matière de consommation d'EANF etc.

Il souligne que la DDTM doit faire preuve de souplesse car derrière des discussions actuelles il y a 3 ans de travail et quelques 550 000€ de dépenses publiques.

Monsieur Emmanuel Le Blond du Plouy Maire de Baron expose qu'il a demandé au syndicat d'Arveyres d'informer la communauté de communes du créonnais des plans d'investissement portés par le syndicat.

Monsieur Stéphane Sanchis Maire de Créon s'interroge sur les injonctions contradictoires notamment pour Sadirac Loi SRU et impossibilité de construire.

Monsieur Frédéric Lataste Maire de Capian rappelle que pour la commune de Villenave de Rions et le syndicat de Langoiran, Villenave-de-rions est complètement autonome alors que cette commune est intégrée aux syndicats de Langoiran, les communes sont sanctionnées du fait des problèmes de gestion des syndicats.

Le président expose les différents scénarios qui sont qui s'offrent aux élus :

- premier scénario : la DDTM assouplit sa posture et la procédure se poursuit sans encombre
- 2nd scénario : on va au contentieux s'il y a déféré préfectoral
- 3eme scénario : on suspend la procédure

Le président Alain Zabulon est favorable à ce que ce sujet soit médiatisé , il s'agit de souligner la posture ultra rigide des services de l'État.

Si on va au contentieux l'état peut demander également un référé suspension c'est-à-dire que le PLUI de 2020 continue de s'appliquer et la procédure suit son cours jusqu'à ce que le juge administratif se prononce.

La réunion du 18 juin avec les services de l'État en présence de 2 directeurs généraux adjoints de la DDTM aura notamment pour objectif d'arriver à avoir une position écrite de la préfecture sur les propositions et l'analyse de la ressource en eau effectuée par le bureau d'études mandaté par la communauté de communes.

L'avocat de la communauté de communes a confirmé l'intérêt de cette posture.

Dans l'hypothèse où la DDTM ne modifiera pas sa position ni son interprétation du projet de révision du PLUI, il demandera l'arbitrage du secrétaire général de la préfecture et sollicitera un entretien avec une délégation d'élus.

Le président Alain Zabulon indique que probablement qu'il faudra saisir l'amicale des maires de Gironde sur ce sujet.

Madame Véronique Lesvignes, Maire de Loupes expose que si la DDTM reste ferme on pourrait trouver un compromis. Il serait envisageable de proposer un arrangement et le classement en 2AU de certaines zones, ce quoi répond le président Zabulon qu'il faudrait à ce moment-là arbitrer entre les communes prioritaires et les autres.

Le Président Zabulon propose une approche basée sur la responsabilité et la confiance, il souligne vraiment que la question de la ressource en eau est vraiment prise en compte dans le document de révision du PLUI.

Monsieur Frédéric Lataste insiste sur le fait que légalement on ne peut pas mettre en 2AU des parcelles qui sont raccordées au réseau mais légalement sont classées en 2AU les zones insuffisamment desservies par les réseaux.

La DDTM fait une sur interprétation de la loi.

Monsieur Stéphane Sanchis souligne que les élus actuels paient 30 ans d'inertie au niveau du travail des syndicats en matière de résolution des problématiques de fuite d'eau notamment.

Madame Maryse Chiron Charrier vice-présidente de la CCC rappelle que le syndicat de Bonnetan a un rendement qui va se rapprocher de 73% , des travaux importants ont été réalisés dernièrement, la gouvernance a changé en 2026. Un rendez-vous avec la SAUR est programmé dans 2 semaines pour étudier les rendements. Elle expose que beaucoup de compteurs avaient été oubliés par la Saur et que par conséquent le volume très important d'eau perdue en réalité n'était pas facturé.

Madame Véronique Lesvignes dite que effectivement il peut y avoir des compteurs qui ne sont pas comptés et qu'il faut être très vigilant, de son côté elle intervient tous les ans pour faire un pointage des compteurs communaux.

Monsieur Patrick Gomez Maire de Sadirac indique qu'étant concerné par la loi SRU et par la révision du PLUI, il souhaiterait participer à la réunion organisée avec la DDTM.

Monsieur Alain Boizard Maire de La Sauve Majeure rappelle l'historique des zones 2AU en effet au Pastin il a été impossible de les mettre en zone 2AU car elles étaient desservies par les réseaux.

Le Président indique qu'il existe également une autre possibilité : une réflexion sur les phasages des OAP c'est-à-dire que dans chaque règlement des OAP, il serait envisagé une année de démarrage d'ouverture à l'urbanisation, Frédéric Lataste répond favorablement mais que cela que c'est très compliqué étant donné que le foncier est un foncier privé et que les élus ne maîtrisent pas le domaine privé.

Madame Véronique Lesvignes dit quant à elle qu'elle est complètement favorable aux phasage et qu'elle procède ainsi lorsque les aménageurs déposent des permis de construire elle phase et autorise l'ouverture à l'urbanisation par tranche.

Monsieur Stéphane Sanchis s'étonne que le concept de libre administration des communes soit remis en cause par les services de l'État.

Conclusion : les élus sont favorables aux propositions formulées par le Président de la CCC et lui donnent toute latitude pour agir.