

Comité syndical du Sysdau du mardi 20 janvier 2026 à 14h30

Délibération n° 01/01/26/03

Avis sur le projet de PLUi de la Communauté de communes du Créonnais – Compatibilité du projet de PLUi avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Date de la convocation :	14 janvier 2026
Nombre de membres en exercice :	30
Nombre de membres présents :	17
Nombre de suffrages exprimés :	18 (dont 2 pouvoirs)
Votes :	
> Pour :	18 (dont 2 pouvoirs)
> Contre :	0
> Abstentions :	0
Délibération transmise au représentant de l'État le :	21/01/2026
Publiée le :	30/01/2026

Le vingt janvier 2026, à 14 heures 30, les membres du comité syndical du Sysdau se sont réunis au Sysdau, Hangar G2, Quai Armand Lalande à Bordeaux sous la présidence de Christine Bost, dûment convoqués le 14 janvier 2026 conformément aux dispositions de l'article L. 2121-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), par renvoi de l'article L. 5211-1 et de l'article L. 5711-1 pour les syndicats mixtes fermés du même code.

Étaient présent(e)s :

Formant la majorité des membres en exercice :

Mesdames : Christine Bost – Céline Papin – Karine Palin – Corinne Hanras

Messieurs : Patrick Bobet – Maxime Ghesquière – Jérôme Pescina – Bastien Rivières – Didier Mau – Pierre Ducout – Édouard Quintano – Alain Zabulon – Bertrand Gautier – Olivier Lafeuillade – Bruno Clément – Lionel Faye – André Delpont

Étaient absent(s) excusé(e)s :

Mesdames : Claudine Bichet – Isabelle Rami – Laure Curvale – Géraldine Amouroux – Corinne Martinez

Messieurs : Emmanuel Sallaberry – Michel Labardin – Alexandre Rubio – Serge Tournier – Stéphane Mari – Frédéric Dupic – Benoist Aulanier – Michel Dufranc

Monsieur Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais, n'a pas pris part au vote.

Monsieur Lionel Faye a été désigné secrétaire de séance.

Comité syndical du Sysdau du mardi 20 janvier 2026 à 14h30

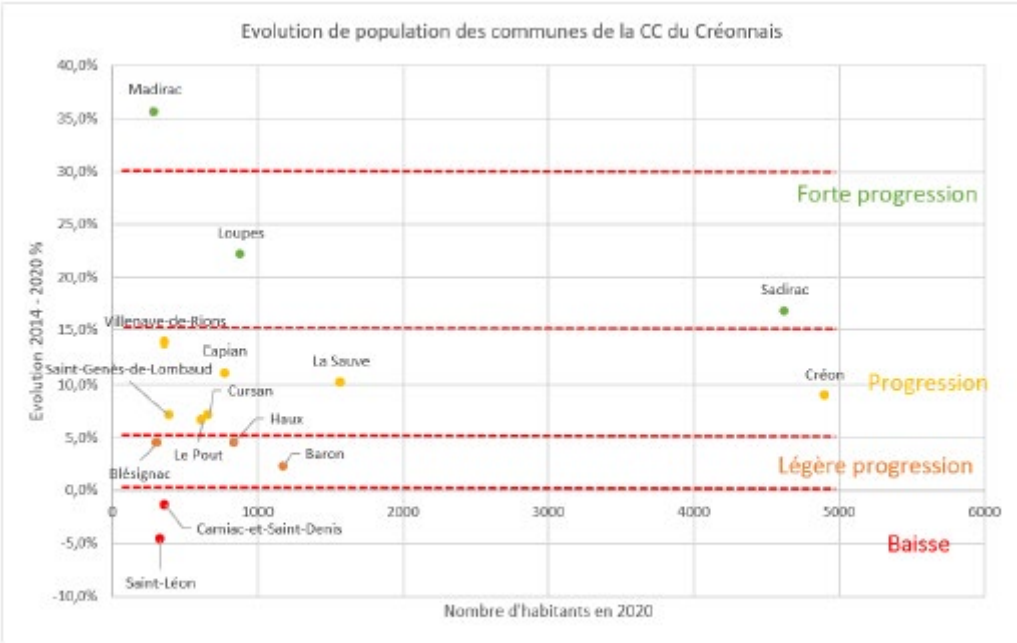
Délibération n° 01/01/26/03
 Avis sur le projet de PLUi de la Communauté de communes du Créonnais
 – Compatibilité du projet de PLUi avec les orientations du SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise

Le Comité Syndical réuni sous la présidence de Madame Christine Bost,

Chiffres clés

Nombre d’habitants (INSEE 2022)		Consommation d’ENAF entre 2011 et 2021		Réduction de 50% de la consommations d’ENAF pour la période 2021-2031
18 263 habitants				
Superficie totale		140ha		environ 70 ha
123,60 km²				

L'évolution démographique sur le Créonnais prévisionnelle est celle d’une croissance de 1%/an, ce qui conduirait à l’accueil de 200 habitants supplémentaires par an, pour atteindre à l’échéance 2035 : 20 900 habitants soit + 2 700 habitants sur la période considérée. Cette croissance est sensiblement inférieure à celle observée sur les périodes précédentes (+2,2 %/an entre 2009 et 2014, puis 1,5% /an entre 2014 -2021).



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Sur la période 2014-2020, on observe 4 types de progression des populations au sein des communes du Créonnais avec par exemple les communes de petites tailles dont la population augmente fortement comme : Madirac, Loupes, Sadirac et Villenave de Rions, induisant la création de nouveaux logements, équipements et services proches des secteurs d'habitations, de commerces de proximité. En lien avec la progression quasi généralisée du nombre d'habitants des communes du Créonnais, de nombreuses OAP de projets à vocation d'habitat, de patrimoine, de secteurs d'activités économiques, sont proposées sur le territoire.

Ambition 1 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature

Le SCoT bioclimatique fait de la renaturation et de l'armature bioclimatique un socle structurant. Le PLUi du Créonnais répond à ces objectifs en identifiant, au sein des enveloppes urbaines, 280 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) préservés, soit 50 hectares de plus par rapport à l'objectif fixé par le SCoT sur le territoire du Créonnais.

La préservation des ENAF est assurée au moyen de plusieurs outils de protections mis en place par le PLUi tels que : classement en zones A et N, Espaces Boisés Classés, protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et intégration de la trame verte et bleue dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Une remarque peut toutefois être relevée concernant l'absence d'identification explicite de zones préférentielles de renaturation, par ailleurs recommandée par le SCoT.

En revanche, les mesures en termes de protection des continuités écologiques sont déclinées tant à l'échelle communautaire qu'à celle des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec l'identification des zones humides à préserver et de la trame arborée à créer.

En matière d'adaptation climatique, le PLUi prend en compte les risques naturels :

- pour les risques d'inondations par débordement des cours d'eau le territoire intègre les reculs nécessaires à la mise en sécurité des habitations, ainsi la préservation d'espaces d'infiltration des eaux pluviales notamment en têtes de bassin versant (Créon, Cursan, Saint-Léon), est traduite par des classements en zones N ou des prescriptions spécifiques aux espaces de pleine terre dans le règlement ;
- pour les risques de mouvement de terrain : les secteurs concernés sont portés à connaissance et sur les territoires couverts par le Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMNT), les dispositions en lien avec l'urbanisation sont fixées;
- les risques technologiques sont aussi intégrés par des mesures d'évitement de constructibilité aux abords des ICPE et infrastructures de transport de matières dangereuses. Ainsi la limitation de la constructibilité le long des zones de bruit des infrastructures a été appliquée.

Ambition 2 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressource

Le Scot propose un modèle de développement qui consomme peu d'énergie et qui place l'environnement et la gestion durable des ressources au cœur des aménagements pour offrir une bonne qualité de vie aux habitants. La densité est mise au cœur des développements urbains, afin de réduire, en priorité la consommation foncière des espaces naturels.

• **Du point de vue de la consommation foncière**

Sur la première période du PLUi (2021-2031), 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 2011-2021 » soit 140 hectares pour la période 2021-2031.

Pour la 2ème période (2031-2035 soit 5 ans), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction correspondant à la moitié de 50% par rapport à celle observée sur la période 2021-2031 ».

L’objectif de la réduction de consommation foncière est ainsi fixé dans le PLUi à 18 hectares pour la période 2031-2035.

Les dispositions du PLUi du Créonnais sont donc compatibles avec les orientations du SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise en matière de sobriété foncière.

In fine, la réduction de la consommation sur la période 2021-2035 est de -55%, en comptabilité avec les orientations du SCoT.

Même si la nature et l’histoire urbaine même du territoire du Créonnais se prêtent moins à des opérations de renaturation, il aurait été intéressant d’identifier dans le PLUi des secteurs propices à la renaturation, ou pour le moins à la restauration d’espaces naturels dégradés.

• **Du point de vue de la compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCoT**

Dans la mesure où des ajustements mineurs des enveloppes urbaines :

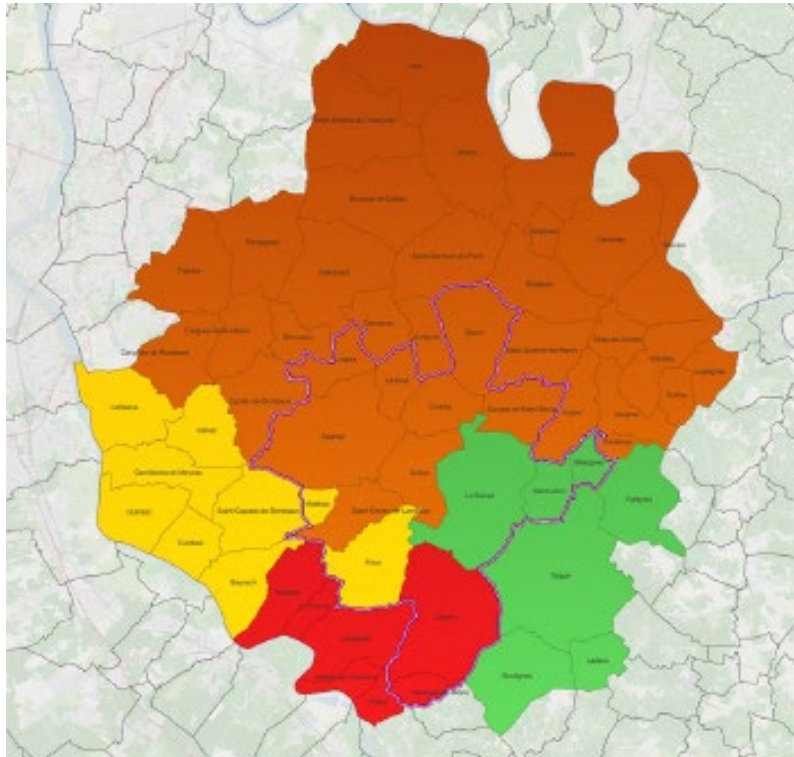
- respectent à l’échelle de l’EPCI le principe de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en protégeant les terres agricoles, les terroirs viticoles, les espaces de nature et le principe de maintien des enveloppes urbaines constantes ;
- se justifient par la cohérence avec les infrastructures existantes, accessibilité, réseaux, par les besoins en production de logements et notamment de logements sociaux ;
- s’inscrivent dans la continuité du tissu urbain existant et respectent le cadre paysager,
- permettent le rééquilibrage territorial en faveur du développement d’activités, d’emplois et de services nécessaires et en rapport avec l’évolution démographique que connaît ce territoire ;

ils sont alors considérés comme compatibles avec les orientations du SCoT.

• **Du point de vue de la ressource en eau**

La gestion de l’alimentation en eau potable est assurée sur le territoire de la Communauté de Communes par cinq syndicats dont les périmètres d’intervention sont à cheval sur d’autres EPCI. La commune d’Haux est quant à elle en régie municipale avec un achat d’eau au syndicat de Langoiran.

Syndicat ou commune	Indice linéaire de pertes	Nombre d’abonnés au km	Rendement du réseau	Niveau de perte	Utilisation des autorisations de prélèvement
Syndicat de Bonnetan	5.4	33.62	68,73 %	Élevé	98.00%
Syndicat d’Arveyres	3.71	26.13	71.22%	Élevé	78.00%
Syndicat de Langoiran	6.47	31.87	61.29%	Très élevé	101.87%
Syndicat de Targon	0.7	15.97	88.20%	Faible	30.00%
Syndicat de l’Entre-Deux-Mers	3.3	36.65	80.40%	Modéré	93.00%
Commune d’Haux	1.5	17.07	79.00%	Modéré	



Le rapport de présentation indique que pour les syndicats de Langoiran, Bonnetan et Arveyres les capacités de prélèvement sont dépassées ou en phase de l'être avec des niveaux de pertes considérés comme élevés. Il sera donc nécessaire d'adapter les prévisions d'accueil aux capacités d'investissement des entités assurant l'adduction en eau potable pour maintenir un niveau de prélèvement acceptable.

Assainissement

La compétence d'assainissement est assurée par 5 syndicats et 5 communes autonomes. Il apparaît que 3 stations d'épuration des eaux usées (Loupes, Créon et La Sauve) ont des capacités épuratoires insuffisantes. Les autorités procéderont aux mises à jour nécessaires avant de procéder à la délivrance des autorisations d'urbanisme.

• **Du point de vue de l'énergie**

Sur le plan énergétique, le PLUi traduit les orientations du SCoT et du PCAET en favorisant le déploiement du photovoltaïque en toiture, l'autoconsommation collective et la réduction des consommations énergétiques, sans ouvrir de nouveaux espaces naturels ou agricoles à des projets énergétiques sur des ENAF.

Ambition 3 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor

• **Les activités économiques**

L'objectif du Scot est d'opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires afin de tendre vers un rééquilibrage territorial en matière d'économie.

L'équilibrage du développement économique passe par des opérations d'intérêt territorial [OIT], qui se déploient sur le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise, les sites de projets des « portes métropolitaines », mais aussi en confortant l'offre économiques et de services [CES] dans les cœurs de villes.

Ainsi, au regard de ces objectifs de rééquilibrage du territoire, les projets économiques développés par l'intercommunalité sont globalement compatibles avec les dispositions du SCoT.

Les polarités économiques sont aussi proposées dans le Scot en lien avec une « bonne » desserte des sites, qui sont préférentiellement situés à proximité des quartiers d'habitations et corrélées au réseau de mobilités performantes.

Le principe de création d'une zone d'activités sur les communes de la Sauve Majeure, et Saint-Léon dans le prolongement de la ZA de Targon, conforte l'activité présente dans ce secteur.

- Le site de la Sauve est localisé en prolongement de la zone d'activités de Targon, des mutualisations seraient possibles avec cette zone et répondraient à cette logique de proximité et de compacité des zones d'activités.
- Le secteur de Saint Léon, malgré son éloignement, s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT en lien avec le principe : « Opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires ».

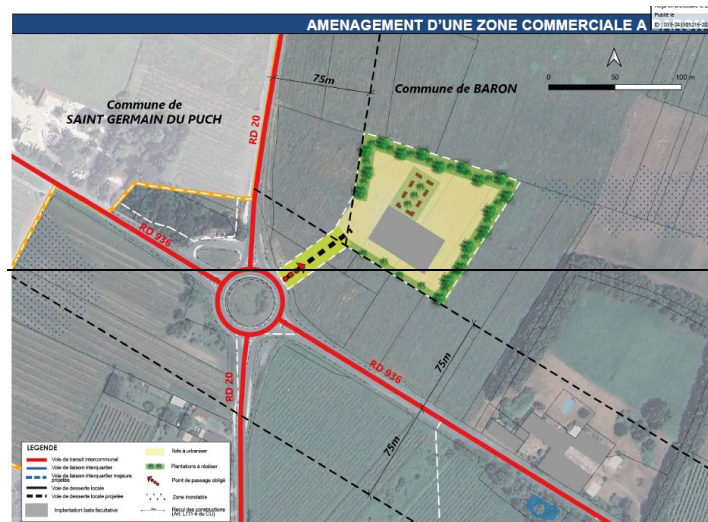
• Le cas spécifique des activités commerciales

Le PLUi arrêté prévoit deux nouvelles zones commerciales.

Le projet commercial prévu sur Baron, ne relève pas de l'échelle du SCoT et ne s'inscrit pas dans la continuité des enveloppes urbaines.

Cet emplacement commercial n'est pas optimal, au regard de son éloignement du cœur de ville de Baron.

Il est alors préférable de proposer et de conforter l'offre commerciale, au plus près des zones résidentielles et des centralités, afin de conforter les commerces des cœurs de villes, tout en limitant l'usage de la voiture.



Le second secteur, sur Sadirac, s'inscrit dans l'extension d'une zone d'activités existantes et intégré dans les enveloppes urbaines du SCoT.

La localisation de ce nouveau site commercial éloignée des centralités et des services de Lorient ou de Créon, n'est pas optimale pour une offre de commerces, notamment alimentaires, qu'il est préférable de trouver au plus près des zones résidentielles.



Ambition 4 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre

Densité et formes urbaines L'armature des centralités

Les centralités identifiées dans le SCoT, sont à intensifier à proximité des transports collectifs sur tous les territoires, en créant un réseau de centralités en cohérence avec l'offre de transports, de services, d'équipements du quotidien.

Les centralités identifiées sont ainsi corrélées à des densités adaptées aux contextes locaux, afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'usage de la voiture pour les déplacements des quotidiens.

Les OAP à vocation d'habitat, sont nombreuses et concernent 14 communes et respectent les enveloppes urbaines définies dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

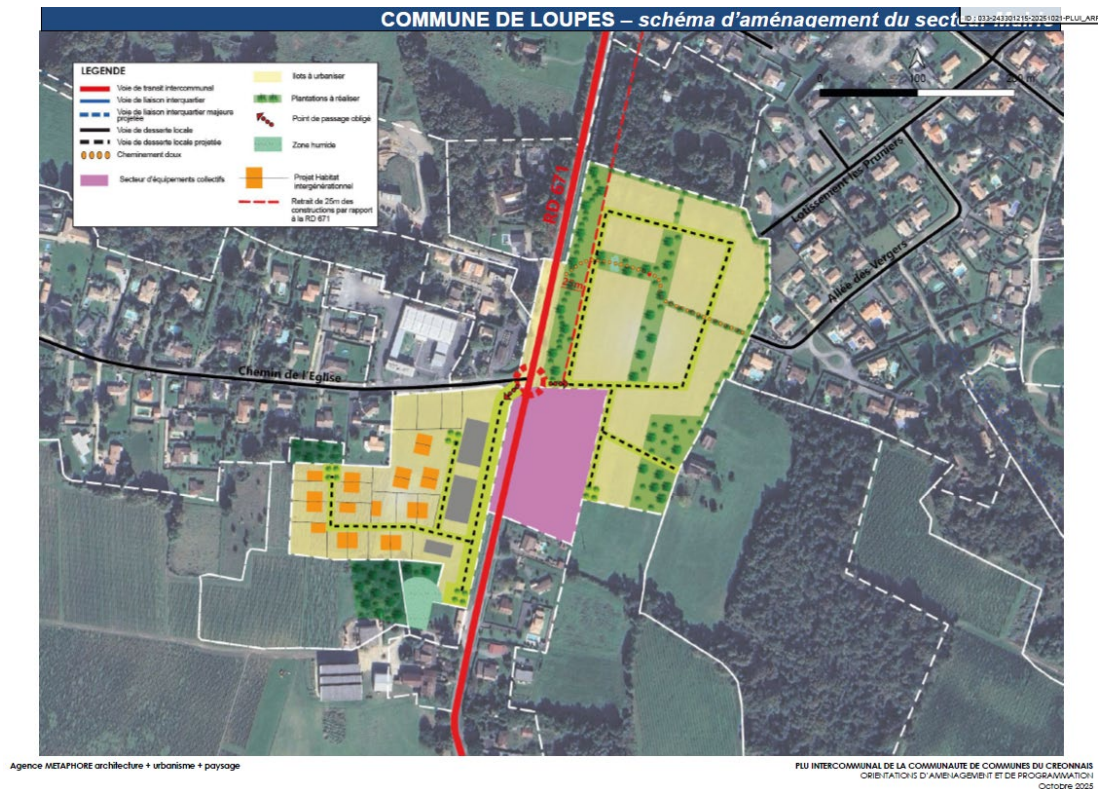
Les besoins identifiés pour l'habitat sont estimés à 66 ha.

Les secteurs de projets des communes, proposent des densités qui oscillent, selon leurs besoins et les densités existantes, entre 12 logements et 30 logements par hectares.

Ces nouvelles densités sont à mettre en rapport avec celles observées entre 2011 et 2021, qui étaient en moyenne de 8 logements par hectares.

Les communes identifiées comme centralités à *intensifier ou à structurer* dans le SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine Bordelaise, comme c'est le cas par exemple pour la commune de Loupes, (secteurs mairie et secteur Est – avec une densité de 12 logements / hectares), devront proposer, dans le cadre des projets d'aménagements de quartiers d'habitations, des densités minimales de 20 logements par hectares.

Ces densités minimales de 20 logements par hectares proposées dans le SCoT, peuvent être dépassées selon les besoins des communes et leurs contextes urbains, au regard des typologies bâties et des densités existantes.



Synthèse

L'analyse croisée du PLUi arrêté du Créonnais et du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise met en évidence une compatibilité globale et argumentée. Le PLUi respecte la hiérarchie des normes et est compatible avec la majeure partie des prescriptions du D2O, tout en adaptant les ambitions métropolitaines aux réalités d'un territoire périurbain à dominante rurale.

Le document se distingue par :

- une sobriété foncière renforcée, compatible avec la trajectoire ZAN ;
- une préservation accrue des ENAF ;
- une prise en compte cohérente des enjeux climatiques, énergétiques et écologiques ;
- une déclinaison réaliste des ambitions économiques et de mobilité.

Les principaux points de vigilance portent sur la mise en œuvre de la géographie préférentielle des centralités. Un effort doit être notamment fait sur les densités dans la nouvelle centralité de Loupes et les nouveaux projets commerciaux doivent se réaliser en lien plus étroit avec des polarités existantes, pour parvenir à une mixité optimisée des fonctions.

Dans l'ensemble, les dispositions du PLUi du Créonnais sont compatibles avec les orientations du SCoT bioclimatique, participant à leur mise en œuvre concrète à l'échelle locale.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

Donne :

- un avis favorable au projet de PLUi de la Communauté de communes du Créonnais

Autorise

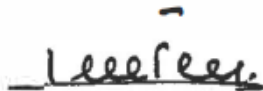
- Madame la Présidente à signer ce document ainsi que tout document intervenant en application de la présente délibération.

La Présidente,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité ;
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Bordeaux, le 20 janvier 2026

Le secrétaire de séance
Lionel Faye



La Présidente
Christine Bost

