

Rapport de la Commission d'Enquête
sur l'enquête publique unique
du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais
et de la délimitation des périmètres des abords (PDA) des Monuments
Historiques de ce territoire.

Préambule

Cette enquête publique unique est relative à un projet :

- de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Créonnais
- de délimitation des Périmètres des Abords (PDA) des Monuments Historiques de ce territoire.

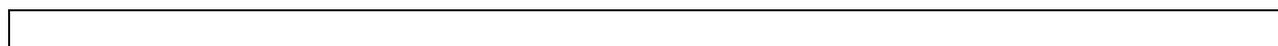
Le présent rapport unique (Tome A) a pour objet de présenter et d'analyser les caractéristiques de chacun d'eux, par la commission d'enquête désignée à cet effet par M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en prenant en considération les observations du public, ainsi que les différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Chacun de ces projets fera l'objet de conclusions séparées et d'avis motivés de la commission d'enquête (Tome B).

Glossaire

CdC ou CDC	Communauté de Communes
CE	Commission d'enquête
ER	Emplacement Réserve
CNM	Centre des monuments nationaux
ERC	Eviter Réduire Compenser
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et programmation
PDA	Périmètre délimité des abords
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
ScoT	Schéma de cohérence territoriale
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
VUE	Valeur universelle exceptionnelle du bien
PPRMT	Plan de prévention des risques mouvements de terrain
ABF	Architecte des Bâtiments de France

TOME A : RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE



<u>1 Désignation et mission de la commission d'enquête</u>	p. 4
<u>2 Objet de l'enquête unique</u>	p. 4
<u>3 Présentation du projet de PDA</u>	p. 7
<u>4 Présentation de la Zone Tampon</u>	p. 13
<u>5 Observations de l'UDAP</u>	p. 16
<u>6 Observations du CNM</u>	p. 21
<u>7 Le PLUI du Créonnais et son cadre juridique</u>	p. 23
<u>8 Présentation du PLUI</u>	p. 24
<u>9 Présentation du PADD</u>	p. 64
<u>10 Le règlement</u>	p. 66
<u>11 Les OAP</u>	p. 72
<u>12 Le bilan de la concertation</u>	p. 81
<u>13 Organisation et déroulement de l'enquête et analyse des observations</u>	p. 84
<u>14 Observations des PPA</u>	p. 88

PIECES JOINTES AU RAPPORT

1. Synthèse des observations recueillies (par numéro)
2. Procès-verbal de synthèse et ses tableaux annexes
3. Mémoire en réponse

1. Désignation de la commission d'enquête

Cette enquête publique concernant deux projets distincts, une « enquête publique unique » a été organisée ainsi que le prévoit l'article L. 123-6 du code de l'environnement aux termes desquels « *l. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique ... et dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public* ».

1. Pour ce qui concerne le projet de PLUi du Créonnais : l'article L. 153-19 Code de l'Urbanisme en soumet le projet arrêté à une enquête publique qui doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.
2. Pour ce qui concerne la délimitation des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques : la délimitation d'un PDA se traduit par une servitude d'utilité publique qui permet de préserver les monuments historiques dans leur environnement, en s'assurant, notamment, des travaux aux abords des monuments historiques (articles 621-30 ; 621-31 et R 621-93 du Code du Patrimoine). L'article L. 153-19 précité du Code de l'Urbanisme porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords (PDA).

Par décision n° E1000093/33 du 11 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a constitué la commission d'enquête pour conduire l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Créonnais (PLUi) et aux propositions des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques et a désigné :

- Madame Georgette, PEJOUX urbaniste aménageur, présidente
- Madame Carola GUYOT-PHUNG, chargée de recherches en sciences de gestion, membre
- Monsieur Philippe CALAND, officier supérieur retraité de la gendarmerie nationale, membre.

L'arrêté n°19-07-19 de Madame la Présidente de la Communauté de communes du Créonnais a organisé cette enquête publique unique qui s'est déroulée pendant une durée de 32 jours consécutifs, du 2 septembre 2019 à 9 heures au 3 octobre 2019 à 17heures .

2. Objet de l'enquête unique

2.1 Le PLUi

La Communauté de Communes du Créonnais a décidé par délibération de son Conseil Communautaire du 19 mai 2015 (délibération n°30.05.15), d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLUi du Créonnais prévoit de s'attacher notamment à :

- **Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels majeurs,**

- Définir les grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour,
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs,
- Mettre en adéquation la desserte numérique à l'accroissement démographique,
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine bâti et de paysages riche caractérisé par un nombre important de sites classés, notamment deux reconnus par l'UNESCO (Église Saint-Pierre et Abbaye de La Sauve-Majeure).

L'élaboration du PLUi est aussi considérée comme une volonté de poursuivre les efforts du territoire en matière de développement durable et d'intégrer les problématiques telles que la gestion des eaux, des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI).

La Communauté de Communes a été créée le 13 juillet 2000, à l'origine composée de 15 communes. La commune de Croignon quitte la Communauté de Communes le 31 décembre 2013.

Le 1er janvier 2017, l'intercommunalité compte 2 communes en plus (Capian et Villenave-de-Rions) et une commune en moins (Lignan-de-Bordeaux).

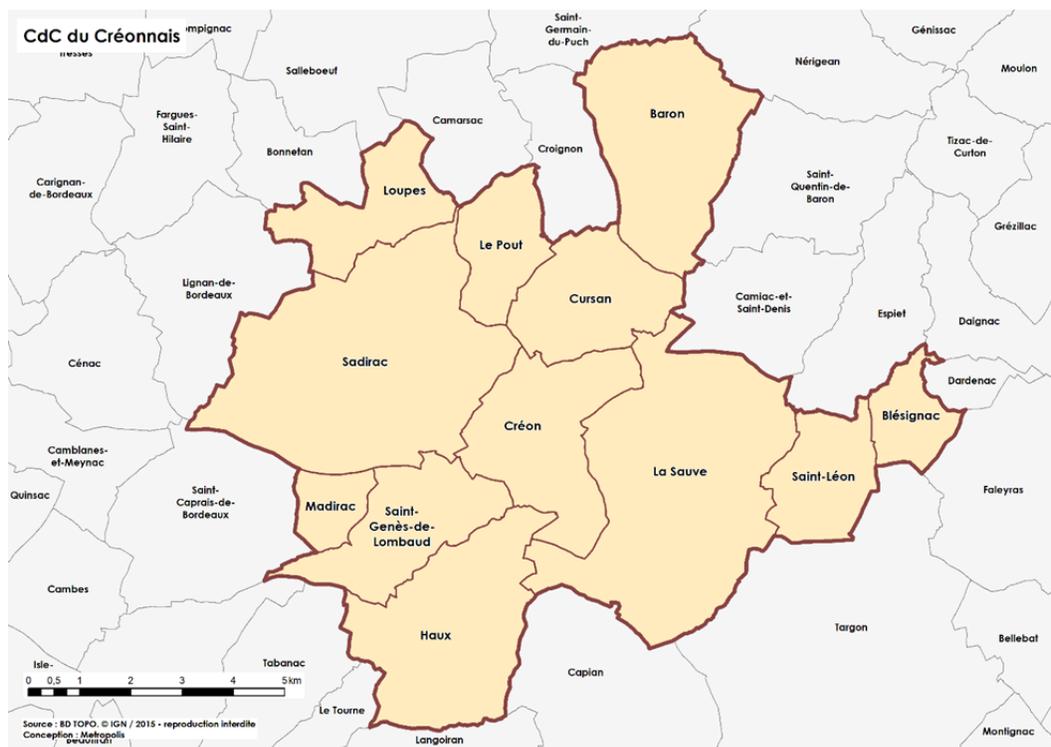
Le 1er janvier 2018, Cardan quitte la Communauté de Communes à destination de la communauté de communes Convergence Garonne et Camiac-et-Saint-Denis rejoint la communauté de communes en provenance de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Le présent PLUi est donc élaboré à l'échelle des 12 communes membres de la Communauté de Communes à la date de la délibération de prescription (2015), exceptant la commune de Lignan-de-Bordeaux dont le départ de la Communauté de Communes du Créonnais était acté.

- | | |
|-------------|--------------------------|
| • Baron | • Loupes |
| • Blésignac | • Madirac |
| • Créon | • Sadirac |
| • Cursan | • Saint-Genès-de-Lombaud |
| • Haux | • Saint-Léon |
| • La Sauve | |
| • Le Pout | |

Une partie du diagnostic a été réalisé sur le périmètre de la Communauté de Communes en date du 1^{er} janvier 2018 afin de qualifier plus précisément les dynamiques locales. En revanche, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction règlementaire opposable aux tiers ne s'applique que sur les 12 communes précédemment citées.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire le 21 mai 2019.



L'ensemble du territoire n'est pas géré par le même type de document d'urbanisme à ce jour :

Communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (POS)	Communes dotées d'une carte communale	Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU)
Baron (2014) Créon (2011) Haux (2007) Madirac (2016) Sadirac (2006)	Loupes (1993) La Sauve (1997)	Blésignac (2012) Cursan (2005) Le Pout (2005) Saint Léon (2006)	Saint-Genès-de-Lombaud
5 communes	2 communes	4 communes	1 commune

En résumé : 5 communes sont dotées d'un PLU – 2 communes en POS – 4 communes en cartes communales et 1 commune en RNU.

2.2 Le projet de PDA

Concernant le projet de PDA, le dossier comprenait la note non technique de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) visant à présenter le projet de transformation des périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques en périmètres délimités des abords (PDA).

Les monuments historiques faisant l'objet d'un projet de création de périmètre délimité des abords (PDA) sont :

- L'église Saint-Christophe de Baron ;
- L'église Saint-Roch et la croix du cimetière de Blésignac ;
- L'église Notre-Dame de Créon ;
- L'église Saint-Martin de Haux ;
- L'abbaye de La Sauve-Majeure de La Sauve ;

- L'église Saint-Pierre de La Sauve ;
- L'église Saint-Martin et la croix de cimetière du Pout ;
- Le château de Tustal de Sadirac ;
- Le château du Grand Verdus de Sadirac ;
- La croix du cimetière de Sadirac ;
- Le château de Châteauneuf de Saint-Léon ;
- L'église de Saint-Léon.

Dans chaque dossier, étaient présentés le périmètre des 500m actuels et celui proposé par le projet de PDA.

3. Le PDA : présentation du projet, son cadre juridique et les formalités suivies

3.1 Composition du dossier

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, le contenu du dossier soumis à enquête publique précise :

- 1 les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable de projet -
- 2 l'objet de l'enquête -
- 3 les caractéristiques les plus importantes du projet -
- 4 les principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement.

- les textes régissant l'enquête publique -
- la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré -
- les décisions pouvant être adoptées aux termes de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

1 Coordonnées du Maître de l'ouvrage

Communauté de communes du Créonnais 39, Boulevard Victor Hugo 33670 CREON

Les projets de périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques sont instruits concomitamment à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Créonnais, ce qui permet une enquête publique unique sur les deux objets. La communauté de communes est le maître d'ouvrage pour cette enquête. Les PDA ont été proposés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant des services de l'État.

Service chargé du suivi du projet : Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle- Aquitaine Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine UDAP 33 - Madame Emmanuelle MAILLET, Architecte des Bâtiments de France (ABF) 54 rue Magendie CS 4122933074 BORDEAUX Cedex Courriel = udap.gironde@culture.gouv.fr

2 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la délimitation des périmètres des abords des monuments historiques de 15 monuments situés sur 7 communes :

BARON : Eglise Saint Christophe

BLESIGNAC : Eglise Saint Roch - Croix du cimetière

CREON : Eglise Notre Dame

HAUX : Eglise Saint Martin - Château de Haute-Sage

LE POUT : Eglise Saint-Martin- Croix de cimetière
SADIRAC : Croix de cimetière- Château de Tustal- Château du Grand-Verdus
SAINT LEON : Château de Châteauneuf - Eglise de Saint-Léon
LA SAUVE : Ancienne abbaye de La Sauve - Eglise Saint Pierre

3 Les caractéristiques les plus importantes du projet

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (Art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument.

Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ». L'Architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur.

Dès lors la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection. Les projets de périmètres délimités des abords (PDA) sont étudiés en lien avec la ou les communes concernées et en articulation avec leurs enjeux de développement. Ils sont intégrés au document d'urbanisme à venir suite à une enquête publique unique (Art. 621-31 du Code du patrimoine)

Les documents joints à la présente note présentent et motivent la délimitation des périmètres des abords des monuments historiques précités.

Il contient : une description du monument historique protégé, la description de ses abords, le plan généré à partir de rayons de 500m autour des monuments historiques, la proposition de périmètre délimité des abords, la justification du périmètre délimité des abords.

Les raisons pour lesquelles il a été choisi de réaliser des périmètres délimités des abords sont explicitées ci-après.

4 Les principales raisons pour lesquelles les projets ont été retenus notamment du point de vue de l'environnement :

Il a été choisi d'opérer des délimitations des abords qui permettront de recentrer la consultation de l'ABF sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural, urbain et paysager cohérent avec les monuments historiques ou susceptible de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

Les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments font l'objet d'une enquête publique unique menée avec celle du projet d'élaboration de PLUi.

Les délimitations des PDA n'ont pas à proprement parler d'impact sur l'environnement. Toutefois, il est important de rappeler que cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique (AC1: servitude de protection de monument historique), créée en cohérence avec le PLUi et annexée à ce dernier.

Dans le cadre de cette servitude, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti sont soumis à autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter

atteinte soit :

- à la cohérence des immeubles ou ensembles d'immeubles formant accompagnement du monument historique ;

- à la conservation du monument historique- à la mise en valeur du monument historique.

Les périmètres proposés sont donc définis en fonction de leur cohérence et de leur potentiel de contribution à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou paysager. Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.

3.2 Contexte juridique

3.2.1 Textes de référence

Article L621-30 du Code du patrimoine

I Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Article L621-31 du Code du patrimoine Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes

prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Art. R. 621-93 du Code du patrimoine

I. Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.[...]

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

Article R. 621-94. Code du patrimoine En cas d'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région. A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 621-31.

Article R. 621-95. Code du patrimoine La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Article 25 du décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables Les projets de périmètres de protection adaptés et modifiés mis à l'étude avant la date de publication du présent décret sont instruits puis créés conformément aux dispositions réglementaires applicables antérieurement à cette date. Sont considérés

comme mis à l'étude les projets ayant fait l'objet d'un avis de la commission régionale du patrimoine et des sites ou d'une délibération de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique et Article L123-12 et Article R123-8 du Code de l'environnement relatifs à la constitution du dossier d'enquête.

Article L153.60 Code de l'urbanisme sur les conditions d'annexion au PLU des servitudes d'utilité publique

3.2.2 Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré

Conformément aux articles L.621-31 et L.621-93 du Code du patrimoine du Code du patrimoine, le préfet a saisi l'architecte des Bâtiments de France le 4 juillet 2017 afin qu'elle propose un projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques- l'architecte des Bâtiments de France a proposé le 12 juillet 2017 un projet de périmètres délimités des abords- le commissaire enquêteur a consulté les propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques- le Préfet de la Gironde a porté à connaissance de la Présidente de la Communauté de Communes du Créonnais le Périmètre Délimité des Abords le 26 octobre 2018- Par délibération du 21 mai 2019, le conseil de communauté a émis un avis favorable sur ces périmètres et autorisé une enquête publique unique sur les périmètres délimités des abords et le PLUi arrêté.- l'enquête publique prévue à l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet d'élaboration du PLUi et sur les projets de périmètres délimités des abords. Cette enquête publique unique fait l'objet de dossiers distincts selon les articles L.123-1, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

3.2.3 Décisions pouvant être adoptées aux termes de l'enquête

A l'issue de l'enquête et après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, motivées au titre de chaque dossier, ces périmètres feront l'objet d'une délibération pour accord de la Communauté de Communes du Créonnais et d'un arrêté par le Préfet de Nouvelle-Aquitaine portant création des périmètres délimités des abords (article L621.94 du Code du patrimoine et article 25 du décret n°2017-456 du 29 mars 2017). Ils feront l'objet de publicité et information prévues à l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme. Le Préfet notifiera ces arrêtés à la Communauté de Communes du Créonnais (article L621.95 du Code du patrimoine). Ils seront annexés au document d'urbanisme selon l'article L.153-60 du Code de l'urbanisme sous forme de servitude AC1.

3.3 Formalités prises dans le cadre de l'enquête PDA

Conformément aux articles L.621-31 et L.621-93 du Code du patrimoine du Code du patrimoine, un projet de périmètres délimités des abords a été élaboré et 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, la présidente de la commission d'enquête a consulté les propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques.

Un courrier en RAR leur a été adressé le 12 août 2019 sur le modèle ci-dessous (Les RAR sont en annexe).

Pas de réponse en retour mais des observations ont été formulées lors de l'enquête publique:

- Monsieur BELAVAL du Centre des Monuments Nationaux : avis formulé avec des observations.
- Monsieur ROQUEFEUIL (2 observations)
- Monsieur CAILLARD (1 observation)

Objet : Projet de Périmètre Délimité (PDA) des monuments historiques
de

-Enquête Publique : portant sur la modification du périmètre actuel de 500m
en vue d'une proposition de périmètre des Abords (PDA)

-Contexte juridique : art. R 621-30 du Code du Patrimoine

-PJ : Plan du PDA

La Présidente de la Commission d'Enquête unique relative
au projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Créonnais
et au projet de périmètre des Abords (PDA)

à

Madame, Monsieur,

L xxxxxx dont vous êtes propriétaire est protégé au titre des monuments historiques.

Dans ce contexte, tous les travaux dans le périmètre dit des « 500m » de ce bâtiment sont soumis à une autorisation préalable avec un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Communauté de Communes du Créonnais élabore actuellement son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et saisit cette opportunité pour faire évoluer juridiquement les périmètres de protection des « 500m » vers des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques.

Cette création du PDA s'inscrit dans le cadre de l'article L.621-30 II du code du patrimoine.

A l'issue d'études en lien avec les communes concernées, en articulation avec leurs enjeux de développement, ces PDA sont proposés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant des services de l'État.

Ces PDA visent ainsi à remplacer le périmètre des 500m par un périmètre dit des abords destiné à préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument.

Ils seront intégrés au document d'urbanisme (PLUi) à venir dans le cadre d'une enquête publique unique (Art. 621-31 du Code du patrimoine) qui doit se dérouler du 2 septembre au 3 octobre 2019.

L'article R.621-93 du code du patrimoine prévoit une **consultation du propriétaire**, sur le périmètre concerné par son monument.

J'ai donc l'honneur de vous transmettre ci-joint, pour consultation, le projet de Périmètre Délimité des Abords du monument dont vous êtes propriétaire - en grisé sur le plan - plan que vous pourrez consulter et éventuellement faire part de vos observations dans le cadre de cette enquête publique soit :

- **Par courrier** adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Mme Georgette PEJOUX, Présidente de la Commission d'enquête PLUi/PDA - Communauté de Communes du Créonnais 39 Bd Victor Hugo 33670 CREON ;
- **Par voie électronique**, du premier jour de l'enquête publique unique de 9h 00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17 h00 :
 - par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : enquetepubliquepluipda@registredemat.fr
 - sur un registre électronique qui sera tenu à la disposition du public sur internet à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pda-cccreonnais>
- **Sur les registres d'enquête** à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par un des membres de la commission d'enquête, disponibles durant la durée de l'enquête publique.

- **Lors des permanences** que la commission d'enquête assurera pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates, lieux et heures suivants :
 - Jeudi 5/09 : Mairie de Créon de 9h à 12h et Mairie de Sadirac de 14h30 à 17h30
 - Vendredi 6/09 : Mairie de Cursan de 10h à 12h et Mairie de Baron de 14h à 16h
 - Lundi 9/09 : Communauté de Communes de 9h30 à 12h30 et Mairie de La Sauve de 14h30 à 17h30
 - Vendredi 20/09 : Mairie de Sadirac de 9h30 à 12h et Mairie de Haux de 16h à 18h
 - Samedi 14/09 : Mairie de Créon de 9h à 12h
 - Lundi 23/09 : Mairie de St Léon de 10h à 12h et Mairie de Le Pout de 17h à 19h
 - Mardi 24/09 : Mairie de Blésignac de 10h à 12h et Mairie de Saint-Genès-de-Lombaud de 15h à 17h
 - Mercredi 25/09 : Mairie de Madirac de 10h à 12h et Mairie de Loupes de 16h à 19h
 - Vendredi 27/09 : Mairie de Créon de 14h à 17h - Samedi 28/09 : Mairie de Sadirac de 9h à 12h
 - Jeudi 3/10 : Communauté de Communes de 14h à 17h.

Concernant les PDA : le Service chargé du suivi du projet est la Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle- Aquitaine - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine UDAP 33
 Madame Emmanuelle MAILLET, Architecte des Bâtiments de France (ABF) 54 rue Magendie - CS 41229- 33074 BORDEAUX
 Cedex Courriel = udap.gironde@culture.gouv.fr - 05.56.00.87.10

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir de me transmettre votre réponse avant le 3 octobre 2019 à 17h00 (date de la fin d'enquête). En l'absence de réponse, dans les délais impartis, l'avis sera considéré comme favorable.
 Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Georgette PEJOUX

Copie :

- Madame La Présidente de la Communauté de Communes du Créonnais
- Madame Emmanuelle MAILLET, Architecte des Bâtiments de France (ABF)

PJ : Plan du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Commentaire de la CE : Les formalités de l'enquête publique relatives au PDA ont été exécutées conformément aux textes en vigueur : tous les RAR sont en pièces jointes.

4. Présentation de la zone tampon

En préambule, la commission d'enquête tient à préciser que le projet des PDA - qui sera inscrit sous forme de **servitude d'utilité publique** dans le futur PLUi - s'accompagnera de contraintes **liées à la zone tampon plus élargie**, non considérées comme servitudes d'utilité publique mais sujettes à contraintes.

Les caractéristiques de cette zone tampon sont explicitées dans le chapitre « **avis de l'Etat, des PPA, de l'UDAP et du CNM** » repris plus loin. Nous en résumons les principales ci-dessous.

4.1 Qu'est-ce que la zone tampon ?

La loi crée l'obligation de définir une zone tampon autour de chaque bien inscrit. Cette disposition concerne essentiellement les biens les plus anciennement inscrits qui ne possèdent pas de zone tampon. Cette disposition s'applique donc pour le bien culturel en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » et notamment en ce qui concerne l'ancienne Abbaye Notre Dame de la Sauve Majeure et l'Eglise Saint-Pierre à La Sauve-Majeure.

4.1.1 Les Orientations définissant ainsi ce qu'est une zone tampon:

- Art 104 : Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire

entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien.

Enfin, la loi du 7 juillet 2016 consacre l'obligation de rédiger un plan de gestion pour chaque bien inscrit. Les Orientations précisent en ces termes ce que doit être un plan de gestion :

- Art 108 Chaque bien proposé pour inscription devrait avoir un plan de gestion adapté ou un autre système de gestion documenté qui devra spécifier la manière dont la valeur universelle exceptionnelle du bien devrait être préservée, de préférence par des moyens participatifs.
- Art 109. Le but d'un système de gestion est d'assurer la protection efficace du bien proposé pour inscription pour les générations actuelles et futures.

Ainsi, il est instauré pour les deux biens une même zone tampon prenant en compte les paysages alentours et les vues lointaines, et englobant l'ancienne sauveté.

En conséquence, la zone tampon sera assurée par un Périmètre Délimité des Abords unique pour les deux monuments et par une traduction (identification et réglementation) dans le PLUi des éléments de préservation du paysage permettant d'assurer la protection des biens.

La protection de la valeur universelle exceptionnelle du bien (VUE) sur laquelle l'État s'est engagé devant la communauté internationale sera ainsi assurée.

La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté. Cette protection permettra d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols.

4.1.2 Contexte juridique :

- Approbation de la zone tampon par délibération de la commune le 7 avril 2016 ;
- Approbation de la zone tampon par délibération de la Conseil communautaire du Créonnais le 22 janvier 2019.

Concernant le plan de gestion: ce dernier est en cours d'élaboration en co-rédaction entre les services de la DRAC et la commune de La Sauve. Il devra être finalisé en 2021.

Le document arrêté n'évoque que très ponctuellement les enjeux et les objectifs relatifs aux composantes du bien. Le diagnostic ne présente aucun élément sur le sujet et ne propose aucun enjeu.

Enfin, la loi du 7 juillet 2016 consacre l'obligation de rédiger un plan de gestion pour chaque bien inscrit.

Les Orientations précisent en ces termes ce que doit être un plan de gestion :

- Art 108 Chaque bien proposé pour inscription devrait avoir un plan de gestion adapté ou un autre système de gestion documenté qui devra spécifier la manière dont la valeur universelle exceptionnelle du bien devrait être préservée, de préférence par des moyens participatifs.
- Art 109. Le but d'un système de gestion est d'assurer la protection efficace du bien proposé pour inscription pour les générations actuelles et futures.
- Art 110. Un système de gestion efficace doit être conçu selon le type, les caractéristiques et les besoins du bien proposé pour inscription et son contexte culturel et naturel. Les systèmes de gestion peuvent varier selon différentes perspectives culturelles, les ressources disponibles et d'autres facteurs. Ils peuvent intégrer des pratiques traditionnelles, des instruments de planification urbaine ou régionale en vigueur, et d'autres mécanismes de contrôle de

planification, formel et informel. Les évaluations d'impact des interventions proposées sont essentielles pour tous les biens du patrimoine mondial.

La loi précise que les obligations de ce plan de gestion sont arrêtées par l'autorité administrative et portées à connaissance des collectivités territoriales lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme ou de leur SCoT.

Cette dernière mesure vise en particulier à faire prendre conscience aux collectivités territoriales concernées de la nécessité de mettre en place le dispositif de protection le plus adapté, en vue de protéger la valeur universelle exceptionnelle du bien inscrit qui concerne leur territoire.

4.1.3 Concernant la zone tampon :

Afin de protéger efficacement les composantes du bien inscrit, il est instauré pour les deux biens une même zone tampon prenant en compte les paysages alentours et les vues lointaines, et englobant l'ancienne sauveté.

Ainsi, la zone tampon sera assurée

1. par un Périmètre Délimité des Abords unique pour les deux monuments
2. une traduction (identification et réglementation) dans le PLUi des éléments de préservation du paysage permettant d'assurer la protection des biens.

La protection de la valeur universelle exceptionnelle du bien (VUE) sur laquelle l'État s'est engagé devant la communauté internationale sera ainsi assurée.

La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté.

Cette protection permettra d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols.

Approbation de la zone tampon par délibération de la commune le 7 avril 2016

Approbation de la zone tampon par délibération de la Conseil communautaire du Créonnais le 22 janvier 2019.

4.1.4 Concernant le plan de gestion :

Ce dernier est en cours d'élaboration en co-rédaction entre les services de la DRAC et la commune de La Sauve. Il devra être finalisé en 2021.

Le document arrêté n'évoque que très ponctuellement les enjeux et les objectifs relatifs aux composantes du bien. Le diagnostic ne présente aucun élément sur le sujet et ne propose aucun enjeu. Les références sont erronées dans le rapport de présentation car ne mentionnent que l'abbaye. Aucun document graphique représentant la zone tampon n'est annexé.

Le document relatif aux servitudes d'utilité publique fait, quant à lui, référence à la zone tampon (document STAP de septembre 2015), alors même qu'elle ne constitue pas une servitude. Il convient de retirer ce document.

L'OAP à vocation patrimoniale sur La Sauve, ne comporte aucun document graphique et n'évoque pas l'enjeu lié au patrimoine mondial. Il est essentiel de traduire les enjeux et objectif de cette OAP par un document graphique faisant apparaître le périmètre de la zone tampon, les cônes de vues à préserver, les liaisons entre les 2 monuments (composantes du bien), les préservations et les améliorations attendues tant sur le bâti que sur le non bâti formant un ensemble cohérent aux abords des composantes.

5. Observations de l'UDAP

Les documents (Diagnostic, Rapport de Présentation, PADD et OAP) devront impérativement être complétés avec l'ensemble des justifications pré-cités. La partie réglementaire trouvera ainsi du sens.

5.1 Sur les servitudes patrimoniales

Diagnostic - Rapport de présentation - PADD

Les documents ne font mention d'aucun monument historique hormis la liste erronée du Porter à connaissance et les documents transmis par l'UDAP (servitudes AC1)

Le chapitre «Patrimoine et architecture» du Diagnostic semble être le recyclage d'un ancien document. Toutes les indications sont soit obsolètes (loi, servitudes, articles code de l'Urbanisme...) soit erronées. Les titres de chapitres ne correspondent pas au contenu ... L'ensemble est confus, non contextualisé.

Il convient de reprendre l'intégralité du « Patrimoine et architecture» du Diagnostic

Il convient dans les rapports de présentation et PADD d'évoquer et préciser :

- les monuments historiques
- les espaces protégés : périmètre de protection autour des monuments, périmètre délimité des abords (croix de cimetière de Sadirac), site inscrit (Créon). Il n'y a pas lieu d'aborder les Sites Patrimoniaux Remarquables, la CDC n'en possédant pas.

Un site inscrit est présent sur le territoire intercommunal, dénommé «Place de la Prévôté et immeubles» à Créon dont il n'est fait mention nulle part. Les sites inscrits font l'objet de servitudes d'utilité publique qui doivent être traduites en un zonage spécifique assurant, par des règles appropriées, la préservation de leur intérêt urbain, naturel et paysager dans le document d'urbanisme. Ces enjeux de préservation ont été définis par la DREAL dans l'Atlas des sites de la Gironde (cf.http://www.donnees.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/DREAL/?version=Sites_inscrits_classes)

Il convient de compléter l'ensemble des documents avec les indications précitées.

5.2 Cartographie des Servitudes d'Utilité Publique (Monuments Historiques, AC1, AC2)

Hormis la reproduction des plans produits à l'occasion du porter à connaissance par l'UDAP, le document ne présente pas de cartographie spécifique relative aux servitudes.

Il convient de produire une cartographie spécifique des servitudes par commune. Les servitudes Monuments Historiques, AC1, AC2 sont téléchargeables sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>.

Il convient de reprendre les tracés des monuments historiques et des servitudes disponibles sur ce site.

Il est rappelé qu'il n'est pas nécessaire d'identifier un édifice au titre du LI51-19, s'il existe une protection au titre des monuments historiques (ex : château de Tustal). Une vérification doit être systématiquement faite pour tous les monuments historiques en fonction du report exact de l'assiette de chaque monument.

Aucune servitude de protection archéologique n'est reportée. Il est rappelé de la nécessité de porter à connaissance dans les documents d'urbanisme les servitudes archéologiques, la réglementation de l'archéologie préventive et le respect des ZPPA.

5.3 Sur le PADD et le rapport de présentation

Le PADD ne précise aucune intention en termes de préservation du cadre bâti ancien et de la morphologie urbaine des bourgs historiques. Seules sont évoquées des requalifications d'espaces publics sur la commune de Créon, alors même que le rapport de présentation dans les objectifs du règlement

fait état d'une « valorisation des cœurs urbains » et définit des principes réglementaires en fonction des caractéristiques architecturales.

Il est nécessaire de compléter le PADD afin de promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité où paysage, développement urbain et création architecturale entretiennent un dialogue raisonné entre dynamique de projet et prise en compte des patrimoines.

Le rapport de présentation fait état dans son chapitre 1.7.2 de l'identification de patrimoine local bâti et non bâti par type. Or aucune catégorisation n'est reportée dans les plans de zonage et l'annexe patrimoine du règlement.

Il est vivement recommandé de hiérarchiser dans les documents réglementaires les éléments identifiés en fonction d'une classification par catégories :

- Les Ensembles bâtis singuliers (Hameaux/bourg-bourg rue/quartier, îlots ou sites singuliers/ensembles remarquables/ espaces ouverts présentant un intérêt urbain)
- Les Ensembles bâtis séquentiels (fronts bâtis/ îlots/rues)
- Les Ensembles non bâtis remarquables (paysages, point de vues, structure paysagère spécifique, arbres isolés, plan d'eau, mare...)
- Les Edifices bâtis singuliers (édifices de caractère / bâti agricole / édifices techniques, industriels, édifices culturels / édifices culturels / édifices atypiques / édifices contemporains)
- Les Eléments du petit patrimoine local (murs, murets / lavoirs / calvaires / four ...)

Enfin, le rapport de présentation fait état de 135 éléments ponctuels repérés. Or la liste fournie en annexe du règlement ne comporte que 95 édifices ou domaines.

5.4 Sur les zones d'urbanisation futures, OAP

De manière générale, les OAP sont difficilement localisables sur le plan général de chacune des communes. Il est nécessaire qu'une identification précise soit faite sur chaque plan de zonage.

Les futures zones d'urbanisation situées en espaces protégés sont les suivantes:

- Baron: UAp (Fauriar), IAUC (Cassarat), 1 AUe (Fonsis)
- Haux: 2 secteurs 1AU (ancien bourg)
- La Sauve : UB (les Prés de Brives), Uap (Naulin), Uap (le Bourg Est), 1AUB (Laurière)
- Saint Genès-de-Lombaud 1AUB (Pinasson)

Remarques pour la commune de La Sauve:

Pour tous les secteurs :

Rappeler que les secteurs se situent en zone tampon des composantes du bien Chemins de Compostelle. Rappeler l'article 104 de la loi LCAP: Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien. A ce titre une attention toute particulière devra être portée sur l'aménagement qualitatif et durable des secteurs où paysage, urbanisme et création architecturale doivent entretenir un dialogue raisonné entre dynamique de projet et prise en compte du patrimoine mondial.

Secteur Les Prés de Brives :

Compléter l'OAP en précisant que la masse arborée présente à l'est devra être préservée. Un relevé des arbres existants et du couvert végétal de la parcelle (localisation et essence) devra être joint au permis d'aménager ou du permis de construire. Les constructions devront se fondre dans l'environnement et respecter le couvert végétal existant. Chaque sujet abattu sera remplacé par un sujet de la même essence (espèce). Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre haute tige par tranche de 60 m² de surface de plancher entamé.

Remarques pour la commune de Saint-Genès-de-Lombaud

Le secteur 1AUB est situé en abords de l'église Saint Genès, édifice protégé au titre des monuments historiques. La situation de ce terrain en entrée de bourg est extrêmement sensible d'un point de vue

paysager et patrimonial. Les vues vers l'église et le hameau ancien sont encore remarquables et doivent être préservées. Une extension de l'urbanisation, comme préalablement indiqué depuis 2010, n'est pas souhaitable.

Il convient de modifier le zonage en N.

Remarques pour les OAP à vocation patrimoniale (Créon et La Sauve)

La réalisation d'OAP à vocation patrimoniale est à noter. Ces OAP ont pour objectif

- d'affirmer des orientations concernant les éléments paysagers et patrimoniaux majeurs constitutifs de l'identité communautaire
- de mettre en valeur les bourgs et leur environnement

Le choix de réaliser ces documents pour les communes de Créon et La Sauve est pertinent. Cependant, les dispositions écrites ne peuvent trouver sens que par une traduction graphique. Or aucune carte associée n'est jointe.

Aussi, il est indispensable de produire une carte pour chacune de ces OAP, carte qui devra retranscrire notamment

- pour La Sauve les principes de préservation au titre de la zone tampon (cônes de vues, structure paysagère, morphologie urbaine, traitement des espaces publics....)
- pour Créon les enjeux et préconisations inscrits dans la fiche « Place de la Prévôté et immeubles » du site inscrit consultables sur <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/atlas-des-sites-a1412.html#sommaire> 1

5.5 Sur le zonage et le règlement:

Caractérisés par des tissus urbains homogènes, issus généralement de structures viaire et bâtis historiques. Il est à noter les zonages UAp et UEp qui caractérisent ces secteurs et permettent d'assurer la cohérence des ensembles bâtis. On aurait cependant souhaité que ces intentions soient plus abouties notamment au regard de la requalification et la création des espaces publics (cf. OAP à vocation patrimoniale)

L'assiette des monuments historiques doit être reportée (téléchargeable sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>) afin d'assurer la comptabilité entre les zonages, les EBC, les éléments repéré au titre du L151-19 et la servitude qui s'applique (cf. Abbaye de La Sauve-Majeure, Château de Tustal...). Une vérification pour l'ensemble des monuments historiques doit être réalisée.

Remarques pour la commune de Baron :

Secteur Fauriar:

L'OAP doit être modifiée: supprimer l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud tel que représenté en rouge ci-après. Modifier le zonage en conséquence : NL. Prévoir un cheminement doux en continuité de la desserte 8 permettant de rejoindre les équipements à travers la zone NL.



Les caractéristiques morphologiques des hameaux méritent d'être définies : organiser une forme urbaine disposée autour d'une cour, confortant densité, compacité, habitat traditionnel, jardins.
 Afin de réduire l'étalement urbain on recherchera une densité de 18 à 20 logements à l'hectare. Le règlement de la zone UAp risque d'être très contraint en termes d'implantation
 Il convient de repérer les cônes de vues à préserver vers et depuis l'église Saint Christophe

Le zonage doit être modifié en 1AU.

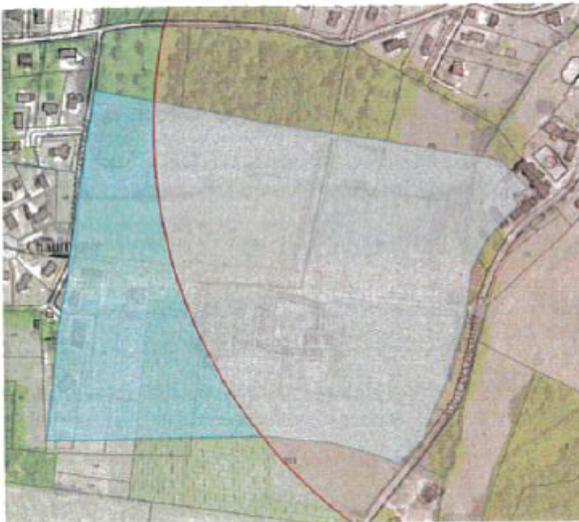
Secteur Cassarat

Afin de réduire l'étalement urbain on recherchera une densité de 18 à 20 logements à l'hectare et non 12 à 15.

Le zonage doit être modifié en 1AU

Le schéma d'orientation d'aménagement doit faire apparaître le maintien de l'allée cavalière sur tout le linéaire (actuelle rupture au sud-ouest du terrain)

Le sud du terrain présente une sensibilité archéologique, en bleu sur l'illustration ci-après (**Château Pimpois : vestiges gallo-romains, nécropole du Haut-Moyen-Age, château du XVIe.**) : à indiquer dans la présentation du site



Règlement

Zonage UAp

Chapitre 2.1 : le règlement indique que la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m : préciser s'il s'agit d'une hauteur à l'égout ou absolue ?

Le titre du chapitre 2.2.33 semble erroné : le règlement s'applique aux constructions nouvelles et extensions et non aux « constructions anciennes existantes »

Concernant les clôtures sur voie ou emprise publique (chapitre 2.2.34) les clôtures girondines à planches ajourés ne sont pas adaptées au tissu constitué des bourgs anciens.

Chapitre 3.1.2 (Voirie) : la conception et le dimensionnement des voies ne sont pas adaptés au contexte urbain constitué. Les règles de voirie sont identiques quelles que soient les caractéristiques urbaines des secteurs. L'aménagement du maillage viaire doit être spécifique en fonction de l'armature urbaine. Aucune indication n'est portée concernant les plantations et l'aménagement paysager des voies.

Zonage UB, UC et AU

Pour certaines communes (Baron, Le Pout, Sadirac...), certains secteurs inclus dans les futurs PDA sont identifiés en UB, UC et AU.

Concernant les clôtures sur voie ou emprise publique (chapitre 2.2.34) les clôtures girondines à planches ajourés et les ganivelles ne sont pas adaptées au tissu constitué à proximité des bourgs anciens. Il convient donc d'adapter les règles en fonction de la situation urbaine.

Les remarques relatives à la voirie en zone UAp sont également applicables sur ces zonages.

L'annexe relative à la palette de couleurs doit être modifiée. Préciser que cette palette s'applique aux bâtis existants et aux constructions nouvelles d'expression architecturale traditionnelle. **Se reporter au document fourni en pièce jointe**

- Façades : supprimer les tons de gris
- Différencier les coloris des portes et celles de fenêtres.

5.6 Sur le patrimoine architectural et paysager protégé au titre du L151-19 du CU

Les intentions de protection du patrimoine bâti et des entités boisé/parc au titre du L151-19 du CU sont à noter.

Le **rapport de présentation** fait état de **135** éléments ponctuels repérés. Or la liste fournie en annexe du règlement ne comporte que 95 édifices ou domaines.

Contrairement à ce qu'il est indiqué dans le rapport de présentation aucune catégorisation n'est reportée dans les plans de zonage et l'annexe patrimoine du règlement.

Les **prescriptions relatives au patrimoine local ne doivent être reportées en annexe du règlement** mais dans le corps même des règles.

Les éléments repérés et leur numéro sont difficilement identifiables sur le plan de zonage. Il convient d'en améliorer la lecture.

On regrette qu'aucun ensemble bâtis singuliers (Hameaux/bourg-bourg rue/quartier, îlots ou sites singuliers..), ensemble bâtis séquentiels (fronts bâtis/ îlots/rues) et ensemble non bâtis remarquables (paysages, point de vues, structure paysagère spécifique, arbres isolés, plan d'eau, mare) n'ait été identifié avec une priorisation pour les communes de Créon et La Sauve.

Il est vivement recommandé de hiérarchiser dans les documents réglementaires les éléments identifiés en fonction d'une classification par catégories :

- Les *Ensembles bâtis singuliers* (Hameaux/bourg-bourg rue/quartier, îlots ou sites singuliers/ ensembles remarquables/ espaces ouverts présentant un intérêt urbain)
- Les *Ensembles bâtis séquentiels* (fronts bâtis/ îlots/rues)
- Les *Ensembles non bâtis remarquables* (paysages, point de vues, structure paysagère spécifique, arbres isolés, plan d'eau, mare...)

- Les *Edifices bâtis singuliers* (édifices de caractère / bâti agricole / édifices techniques, industriels, édifices culturels / édifices culturels / édifices atypiques / édifices contemporains)
- Les *Eléments du petit patrimoine local* (murs, murets / lavoirs / calvaires / four ...)

On regrette également que pour certaines communes aucun élément n'ait été repéré. On souhaite, ici **une méthode globale et cohérente sur toute la CDC**

Il aurait été souhaitable de hiérarchiser et mettre en place une typologie par protection et de produire un règlement spécifique en fonction de la nature de la protection.

Les règles relatives au patrimoine local repéré doivent être complétées en particulier concernant le patrimoine végétal (parc, arbre isolé, paysage remarquable...)

Il est enfin nécessaire, comme préalablement exprimé, de **s'assurer de la non-superposition des monuments historiques avec des éléments patrimoniaux LSI-19.**

5.7 Sur les emplacements réservés

Le projet de PLUi envisage des emplacements réservés situés en abords de monuments historique pour:

3. la création de carrefour
4. l'élargissement e cheminement
5. l'aménagement de parcs de stationnement
6. la gestion des eaux pluviales
7. la sécurisation de virage

Concernant la création ou la sécurisation de voirie routière et/ou piétonne ainsi que la création de parc de stationnement en tissu constitué, il convient d'être extrêmement vigilant sur ces futurs aménagements afin qu'ils ne soient pas en contradiction avec la morphologie urbaine des lieux et la protection des abords des monuments historiques.

Il est rappelé que la plupart des **travaux d'aménagements des espaces non bâtis et des espaces publics** situés en abords d'un monument historiques sont désormais, suite à la promulgation de la loi LCAP et de son décret d'application du 29 mars 2017, **soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme.** (articles R421-10 et suivants du code de l'Urbanisme)

5.8 Observations diverses

Il convient de modifier la mention « STAP » ou « SDAP » (qui ne sont plus en vigueur depuis 2012 et 2015) par la mention « UDAP ».

Il convient de modifier les mentions L123-1-5-7 par L151-19. »

En conclusion, l'UDAP fait part de son **avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques précitées.**

Commentaire de la CE : Si la CE a porté une attention particulière sur ce volet zone tampon, c'est qu'il a fait l'objet d'un avis des PPA et que l'avis de l'UDAP met en lumière des contraintes complémentaires à celles, juridiquement fondées des PDA. Les zones tampon qui concernent essentiellement la Sauve Majeure doivent impérativement être mentionnées dans le dossier et surtout dans le règlement du dossier.

6. Observations du Centre des Monuments Nationaux (CNM)

« Dans le cadre de cette consultation, le Centre des monuments nationaux (CNM) a exprimé son appréciation sur l'évolution proposée du périmètre de protection généré par l'ancienne abbaye de la Sauve-majeure, classée monument historique, conformément aux dispositions de l'article R 621-93 du code du patrimoine.

Cependant le CNM est également concerné par le projet de PLUi applicable sur la commune de La Sauve au titre de sa qualité de gestionnaire de l'ensemble domanial de l'abbaye par convention d'utilisation du 21 mai 2015...

Le CNM fait sienne la position des services de l'Etat compétents sur la proposition de modification du périmètre de protection de l'ancienne abbaye (UDAP/33/DRAC).

Toutefois, il tient à alerter sur les impacts que le projet de PLUi peut entraîner sur la préservation et la valorisation de l'écrin paysager de ce monument insigne. En effet, la réduction du périmètre des PDA générés ne correspond pas à la zone tampon définie pour préserver les abords du bien inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité (Ancienne Abbaye de La Sauve et église Saint Pierre inscrits comme composantes du bien en série des chemins de Saint Jacques de Compostelle en France).

Le PLUi n'anticipe ainsi, à titre conservatoire, aucune mesure de protection et de mise en valeur de ces espaces.

Il est également à observer que, dans le nouveau périmètre délimité des abords des monuments, des extensions de l'urbanisation seront susceptibles de venir cloisonner des espaces et fermer des vues dégagées sur des zones agricoles constitutives de l'ancien domaine de l'abbaye et participant de sa qualité paysagère, e donc à terme de sa valorisation ».

Dans ces secteurs, l'ouverture à l'urbanisation n'est pas encadrée par des dispositions réglementaires aptes à garantir l'acceptabilité de la bonne intégration des projets, qui est reportées sur l'action des services de l'Etat.

L'avis du CNM demande à ce que :

- *la CdC reporte et anticipe la zone tampon dans ces documents d'urbanisme pour en favoriser l'appropriation par le territoire*
- *de surseoir aux extensions d'urbanisme de nature à altérer les paysages perceptibles depuis l'ancienne Abbaye et constitutif de son ancien domaine. Celles-ci- seraient à conditionner par l'étude paysagères et historiques préalables permettant de mettre en valeur et d'éviter une banalisation de son environnement immédiat.*

Commentaire de la CE :

- 1- La CE s'appuie sur les décisions de l'UDAP et la CNM pour la décision de maintien du périmètre des PDA tel que prévu dans le dossier soumis à enquête.**
- 2- Pour la zone tampon : la CE a bien noté que cette zone ne constitue pas une servitude d'utilité publique mais remarque que cette zone tampon doit figurer en tant que contrainte patrimoniale.**

2.1 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité

Le caractère rural du territoire doit être conservé, en ce sens, les objectifs sont de :

- Maîtriser l'évolution du paysage pour conserver l'image du territoire notamment par une préservation des panoramas perçus depuis les principaux axes de circulation (cônes de vision, servitude paysagère, coupure d'urbanisation, ...).

Commentaire de la CE :

Dans ce contexte, les observations sur les OAP/ZONE AU ont fait l'objet de nombreuses remarques. La commission d'enquête constate que la servitude PDA devra être inscrite dans le PLUi avec son périmètre, même si la zone tampon ne constitue pas une servitude d'utilité publique, cette zone doit respecter certaines contraintes patrimoniales.

7. Le PLUi du Créonnais et son cadre juridique

7.1 Composition du dossier d'enquête publique:

Concernant le PLUi, Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants :

1.0 Rapport de présentation comprenant :

- Diagnostic et état initial de l'Environnement
- Explication du projet et de la déclinaison réglementaire, Mesures et incidences, Indicateurs du PLUi
- Résumé non technique
- Annexe a : Changements de destination
- Annexe b : Rapport de synthèse, identification de capacités de divisions parcellaires
- Annexe c : OAP à enjeux hydrauliques, note hydraulique

2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.0 Plans de zonage

- Zonage Global
- Zonage de chacune des 12 communes (Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, Loupes, Madirac, Le Pout, Sadirac, Saint Genès de Lombaard, Saint Léon, La Sauve).

5.0 Règlement

6.0 Annexes :

- Servitudes d'utilité publique
- Emplacements réservés
- Réseaux
- Risques
- Annexes

7.0 Les avis émis par les personnes publiques associées et consultées, celui de l'Autorité environnementale, celui de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et les avis des communes de la communauté de communes du Créonnais concernées par le PLUi, sur le projet de PLUi arrêté (en tout 150 pages) , ainsi que le dossier « porter à connaissance » (une centaine de pages)

8.0 Le bilan de la concertation

9.0 Le projet d'élaboration du PLUi du Créonnais a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation et son résumé non technique figurent dans le rapport de présentation du dossier soumis à enquête publique. En vertu de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLUi et son rapport de présentation ont été transmis à l'autorité environnementale. L'avis de cette autorité figure dans le dossier soumis à l'enquête publique avec des observations. Cet avis émis par la MRAE figure dans le dossier soumis à enquête publique.

Chaque commune était lieu de permanences et disposait de tout le dossier complet y compris le dossier des plans de zonage, permettant ainsi au public de venir consulter les plans de n'importe quelle commune dans n'importe quel lieu d'enquête.

8. Présentation du projet de PLUi

8.1 Rapport de présentation, diagnostic et évaluation environnementale

Le Plan local d'urbanisme intercommunal PLUi vise cinq grands objectifs :

- Permettre un **développement urbain maîtrisé** et **respectueux des spécificités** agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du **maintien de la biodiversité et des espaces naturels majeurs**,
- Définir les grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour,
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Mettre en adéquation la desserte numérique à l'accroissement démographique,
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine bâti et de paysages riche caractérisé par un nombre important de sites classés, notamment deux reconnus par l'UNESCO (Église Saint-Pierre et Abbaye de La Sauve-Majeure).

Le PLUi constitue

- **la manifestation concrète de la volonté politique d'organiser l'aménagement du territoire en articulant la maîtrise de la croissance démographique et la poursuite du développement économique avec les contraintes inhérentes à la spécificité de ce territoire**
- **l'occasion d'engager une démarche de développement durable anticipée, pour proposer des réponses concrètes au projet de territoire autour des thèmes de l'environnement, dont notamment la thématique de l'eau.** En particulier un volet eau spécifique à cette étude, est développé dans chaque étape de l'élaboration du projet de PLUi.

La Communauté de Communes du Créonnais s'étend sur 109,7 km² au Cœur de l'Entre-Deux-Mers dans le département de la Gironde (33), en région Nouvelle-Aquitaine.

Au 1^{er} janvier 2015, la Communauté de Communes du Créonnais comptait 16712 habitants, soit une densité de 140 hab./km².

Le taux de croissance de la population progresse régulièrement depuis une dizaine d'années dû à la forte attractivité du fait de sa proximité de l'agglomération bordelaise.

Le PLUi fait état d'un diagnostic conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

- Une partie du diagnostic a été réalisé sur le périmètre de la Communauté de Communes en date du 1^{er} janvier 2018 pour qualifier plus précisément les dynamiques locales.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction règlementaire opposable aux tiers ne s'applique que sur les 12 communes précédemment citées.

L'intercommunalité appartient au territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise, SCoT approuvé le 13 février 2014 mis à part les communes 4 communes du territoire suivantes (Baron, Blésignac, La Sauve Majeure et Saint Léon) qui ont délibéré pour rejoindre le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

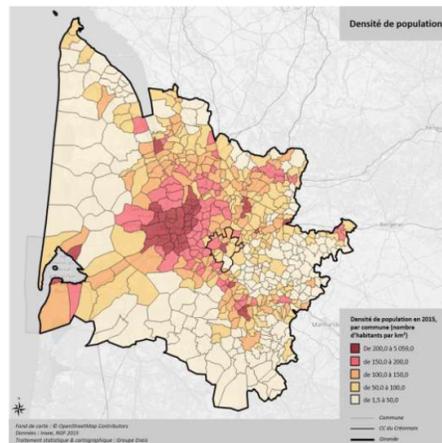
8.1.1 Diagnostic

Analyse socio-démographique

La Communauté de Communes du Créonnais, composée de 15 communes, compte **16 712 habitants au 1er janvier 2015**, soit 1,8% de la population du Syndicat mixte de l'aire métropolitaine bordelaise (Sysdau) et 1,1% de la population girondine.

Ce territoire à dominante rurale est sous forte influence de l'agglomération bordelaise (sa densité moyenne de population de 135 habitants au km² en 2015).

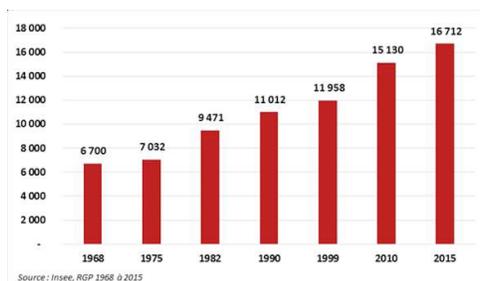
Créon et Sadirac sont les communes qui comptent le plus d'habitants (respectivement 4 579 et 4 119 habitants au 1er janvier 2015). La Sauve et Baron constituent deux autres pôles secondaires (respectivement 1 437 et 1 154 habitants en 2015). Madirac, de Villenave-de-Rions et de Blésignac comptent le moins d'habitants (respectivement 226, 313 et 316 habitants en 2015) (voir figure 2). **Un tiers de la population réside au sein d'une commune de moins de 1 000 habitants.**



Densité de population en 2015 (Gironde et zoom sur la CC du Créonnais)

En termes de démographie, l'attractivité du territoire vis-à-vis des ménages avec ou en âge d'avoir des enfants a pour conséquence une natalité élevée. On note un apport de personnes âgées de 35 à 50 ans s'installant durablement sur le territoire, mais une **émigration massive des jeunes (surtout les 20-24 ans)** qui s'explique par le suivi d'études ou le premier emploi trouvé hors du territoire. **Le vieillissement s'amorce et est appelé à s'accroître.**

Le territoire du Créonnais connaît une augmentation continue de sa population depuis 1968, principalement alimentée par un **solde migratoire positif**. Le nombre d'habitants est passé de **15 130 à 16 712 entre 2010 et 2015, (augmentation annuelle moyenne de +2% à l'échelle intercommunale, soit 316 habitants en plus chaque année)**. Cette tendance positive est nettement supérieure à ce qui est observé à l'échelle du Sysdau (hors Bordeaux Métropole, 1,8%/an) et à l'échelle départementale (+1,3%/an)



Évolution du nombre d'habitants à l'échelle intercommunale

Cette dynamique globale résulte de la **péri-urbanisation** de l'agglomération bordelaise et de **captation de ménages travaillant sur les pôles urbains du département**.

Le solde migratoire dépend en partie de la disponibilité des logements à un instant T. **On constate une interaction forte¹ entre l'évolution de la population et l'évolution du parc des résidences principales. Ces constats soulèvent plusieurs questions** : disponibilité d'une offre d'emplois et/ou de formations pour les jeunes actifs, maintien des jeunes actifs et des familles sur le territoire et adéquation de l'offre de logements aux attentes et aux ressources (augmentation des familles monoparentales et desserrement des ménages, jeunes précaires par exemple).

Dans **une logique de parcours résidentiel**, les besoins liés au vieillissement doivent aussi être analysés (adaptation de la structure du parc, anticipation des besoins futurs dans le cadre du maintien à domicile et de structures intermédiaires). **Les disparités entre les communes en termes de croissance démographique, interrogent la définition notamment quantitatives des besoins en logements, la diversification de l'offre de logement, et la répartition de l'offre nouvelle à venir, en cohérence avec le développement économique de certains secteurs et en lien avec les axes de transports. Les orientations à venir doivent enfin être articulées avec les politiques de l'habitat et de services à la personne.**

Au regard des profils migratoires, il apparait qu'il faut élaborer une offre de logements de plus petite taille, et en location. L'enjeu réside dans le développement d'une offre à destination des ménages moins aisés, plus accessible (accession aidée à la propriété, logement locatif social, public ou privé conventionné...).

À partir des évolutions démographiques récentes, la CdC a élaboré des projections démographiques élaborées en analysant plusieurs options :

- Un scénario à 0% amenant à une population stable.
- Un scénario au fil de l'eau (prolongeant les tendances observées depuis 1999) et amenant à un taux observé de 2,11%, considéré comme l'option la plus haute.
- Un scénario appliquant un taux compatible avec le SCoT s'élevant à 1%.
- Un scénario fort appliquant un taux de croissance de 2% par an

Les hypothèses de travail retenues sont renseignées dans le tableau suivant :

¹ L'interaction n'est pas corrélation.

Hypothèses de travail à l'échelle intercommunale

HYPOTHESES DE TRAVAIL A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE					
	Scenario 1 :	Scenario 2 :	Scenario 3 :	Scénario 4	Scénario 5
Evolution démographique	Population stable	Au fil de l'eau (+2,11%/an)	Croissance SCoT (+1,00%/an)	Croissance médiane (+1,6%/an)	Croissance forte (+2,00%/an)
Taille des ménages	<i>Hypothèse similaire pour tous les scénarii : Prolongement à l'échelle intercommunale à l'horizon 2030 de la décroissance de la taille des ménages observée entre 1999 et 2015.</i>				
Part des résidences principales	<i>Hypothèse similaire pour tous les scénarii : Indicateur qui évolue en fonction de l'évolution du taux de vacance. Le taux de vacances étant compris entre 5,5% et 7,5%, la part des résidences principales est considérée comme stable</i>				
Part de la population vivant en ménage ordinaire	<i>Hypothèse similaire pour tous les scénarii : Proportion intercommunale maintenue à l'horizon 2030 (indicateur qui n'évolue pas et dont l'influence sur les besoins reste limitée).</i>				
Renouvellement	<i>Hypothèse similaire pour tous les scénarii : taux annuel fixé à 0%. Phénomène nul sur le territoire.</i>				

		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot
		1,60%	2,00%	2,11%	1,00%
Date recensement INSEE	2015	15337	15337	15337	15337
Hors PLUi	2016	15582	15644	15661	15490
	2017	15832	15957	15991	15645
	2018	16085	16276	16328	15802
Date d'Arrêt N	2019	16342	16601	16673	15960
N+1	2020	16604	16933	17025	16119
N+2	2021	16870	17272	17384	16281
N+3	2022	17139	17617	17751	16443
N+4	2023	17414	17970	18125	16608
N+5	2024	17692	18329	18508	16774
N+6	2025	17975	18696	18898	16942
N+7	2026	18263	19070	19297	17111
N+8	2027	18555	19451	19704	17282
N+9	2028	18852	19840	20120	17455
N+10	2029	19154	20237	20545	17629
N+11	2030	19460	20642	20978	17806
N+12	2031	19772	21054	21421	17984
Habitants supp		3118	4040	4305	1846

En affectant les tendances de ces dernières années aux données INSEE du recensement de population de 2015, les **projections démographiques montrent que la Communauté de Communes du Créonnais pourrait passer de 15 960 habitants à 17 806 habitants en 2030**, ceci basé sur un taux de croissance annuel de 1%.

Le nombre d'habitants supplémentaires en 2030 est de 1846 pour la Communauté de Communes. Ventilé par commune, ce chiffre varie de 27 habitants supplémentaires à Madirac à 551 habitants supplémentaires à Créon.

Ces évolutions démographiques permettent de prévoir le nombre de logements nécessaires pour accueillir ces habitants supplémentaires.

Observation de l'Etat : L'Etat relève des incohérences entre les différents chiffres :

***incohérence PADD/PLUi :** une incohérence entre les ambitions du PADD de réduire à 1% la croissance démographique, soit la moitié de la tendance observée entre 2010 et 2015 (RP1.1 p.16) et les

projections de logements neufs dans le R, car le PLUi offre la possibilité de 130 logements neufs (RP1.1 p.69 et RP1.2 p. 13) alors qu'en théorie, l'offre devrait se situer à 85 logements.

***incohérence entre le SCoT et le PLUi :** Le SCoT préconise une production de 83 logements par an sur la période 2010-2030 sur le territoire mais le PLUi du Créonnais prévoit un nombre de constructions largement supérieur aux préconisations du SCoT.

L'offre de logements

Le parc existant se caractérise par une majorité de maisons occupées par leur propriétaire et récentes, la part des résidences secondaires est très faible, et le phénomène de vacance est relativement limité.

Le logement individuel dans le parc existant est prédominant (90% du parc, soit 6 108 logements). Ce mode de développement résidentiel induit **une consommation foncière importante : entre 2005 et 2014, la construction de logements a conduit à l'artificialisation de 126 hectares, dont 123 uniquement pour l'individuel.**

Il existe donc un enjeu de maîtrise de la consommation foncière. Le territoire ne s'inscrit pas aujourd'hui dans les prescriptions du SCoT qui préconise une surface moyenne de 700 m² par logement neuf, contre 874 m² en moyenne, et près de 1 200m² par logement sur l'individuel pur. Par ailleurs il s'agit de prendre en compte l'impact de cette artificialisation des sols sur l'environnement (écoulement des eaux...) et le cadre de vie (qualité paysagère à préserver).

Les grands logements (4 pièces ou plus) représentent l'essentiel de l'offre du Créonnais. Les migrations pendulaires tendent à montrer que la faiblesse de l'offre (de 1 à 3 pièces) pourrait être préjudiciable.

Le parc de logements est relativement récent, mais présente des besoins d'interventions persistants : Le territoire est engagé depuis plusieurs années dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Le PLUi est l'occasion de poursuivre et de renforcer cet engagement en travaillant aux enjeux de précarité énergétique, la lutte contre l'insalubrité, l'adaptation à la perte d'autonomie, le phénomène de vacance, l'adaptation de l'offre, les besoins en logements spécifiques, et les perspectives de production de logement.

NB : Les chiffres présentés dans le rapport de présentation ne prennent pas en compte les interventions menées dans le cadre de l'OPAH (convention signée en février 2012 et prolongé jusqu'en 2017). Les actions de lutte contre l'habitat indigne doivent par ailleurs être articulées avec les démarches connexes telles que le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALDP) 2008-2011 et le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde.

Les interventions à venir pourront s'inscrire dans les perspectives ouvertes par la loi ALUR qui fait de l'EPCI le référent unique en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. **Le PLUI devra définir des réponses adaptées** (tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif) pour favoriser, en priorité, **le maintien à domicile des ménages âgés.** Il semble essentiel de poursuivre la dynamique engagée à travers la mise en œuvre de l'OPAH.

Commentaire de la CE : le PLUi annonce des réponses quantitatives et de définition des réponses au maintien à domicile, et d'articulation à l'OPAH, mais il n'y a pas d'éléments s'y rapportant de façon claire.

Le marché de l'habitat est dynamique mais une vigilance est nécessaire quant à l'adaptation de l'offre. En plus de 10 ans, plus de 1700 logements ont été engagés (25 % du volume total de logements existants actuellement sur le territoire), **largement en faveur de l'habitat individuel (85% des logements construits, dont 60% en individuel pur et 20% en lotissement).** Le marché de l'ancien propose des prix

attractifs comparé à la moyenne départementale, et ce pour tout type de bien vendu. Les appartements, en faible quantité à la vente, peuvent représenter une offre attractive, notamment sur Créon et Sadirac, pour des ménages souhaitant bénéficier de certaines aménités urbaines (proximité des services et des équipements notamment). Ainsi la mise en location sur le marché des appartements, aujourd'hui vacants, permettrait d'étoffer l'offre en appartement susceptible d'attirer de nouveaux ménages et contribuerait, à termes, à la redynamisation des centres, notamment de Créon. Cela sous-entend néanmoins un certain volontarisme de la part de la puissance publique (l'EPCI et les communes en premier lieu mais aussi le Département, l'Etat) et la mobilisation de partenaires privés (investisseurs...).

Commentaire de la CE : Le tableau « Zoom sur le profil des acheteurs de logement sur le territoire » (RP1.1 p.49) contient une erreur de copier-coller (textes similaires pour les deux profils).

Le **parc locatif privé représente 22% du parc, (soit un volume de 1 400 logements)**. Il est concentré au sein des principaux pôles du territoire (Créon et La Sauve). Mais **le nombre de biens proposés est au final assez faible**, à des prix sensiblement plus élevés que sur les territoires voisins, donc moins accessibles à certains ménages. **Le parc social s'est fortement développé** entre 2006-2013² (+ 66,5% du nombre de logements sociaux) **mais de façon insuffisamment diversifiée** au regard des besoins recensés. **L'offre sociale proposée interroge sur la capacité du territoire à répondre aux besoins en logement des personnes les plus en difficulté** : un logement social sur deux est financé en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), alors que le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) destiné aux ménages les plus modestes, ne représente que 10% du parc social.

Il existe **une adéquation partielle de l'offre par rapport à une partie de la demande** (demande de petites surfaces, concentration de la demande sur Créon, demandeurs très précaires, personnes isolées, et demandes familiales). Le constat doit inciter à un renforcement de la production de logements très sociaux sur le territoire du Créonnais, en particulier sur les principales communes (Créon et, dans une moindre mesure, Sadirac et La Sauve). Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (obligatoire) et l'instauration d'une Conférence Intercommunale du Logement (facultative) représentent l'opportunité d'améliorer la réponse aux besoins des ménages.

Le PLUi doit permettre l'amélioration significative de la qualité du parc de logements mais également la programmation d'une offre susceptible de favoriser les différents parcours résidentiels. L'analyse révèle un **parc locatif privé peu accessible** (85% des locataires du territoire sont incapables d'acquérir un logement de 100m²) et un **enjeu important de fluidité des parcours résidentiels notamment pour les ménages actuellement locataires**. À ce titre, il conviendra pour la Communauté de communes de **réfléchir à la fois sur les aides mises à disposition pour acquérir un bien et sur la forme des logements à produire**.

Le PLUi identifie également **les besoins liés à la dépendance, et les besoins identifiés pour des parcours résidentiels facilités**.

Au regard des évolutions démographiques sur le territoire à venir et du niveau de vie d'une partie des personnes âgées, le soutien à l'adaptation du logement constitue un enjeu important pour la collectivité. Celui-ci constitue d'ores-et-déjà un axe de travail privilégié pour le Conseil Départemental et l'ANAH. L'enjeu pour le Créonnais sera ainsi de déterminer s'il apparaît nécessaire, dans le cadre de son PLH, de renforcer les dispositifs existants en matière d'adaptation du logement à la perte d'autonomie (aide financière à l'adaptation du logement). Le territoire ne compte qu'**un seul établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes**, insuffisant au vu des effectifs. Ce manque potentiel de places à venir doit permettre la mise en place d'actions spécifiques pour maintenir le plus longtemps possible les personnes âgées à domicile, en cohérence **avec les orientations du**

² Parmi les 363 logements sociaux existants début 2014, 165 ont été construits depuis 2005, soit 45,5 % du parc total. Source : Clefs de lecture Communauté de communes du Créonnais, document de travail du 24 février 2016, DDTMM de la Gironde

Conseil Départemental qui axe sa politique sur le maintien à domicile et ne programmera pas de nouvel établissement médicalisé.

Le territoire souffre d'un manque de solutions intermédiaires entre le logement et l'hébergement pour personnes âgées en perte d'autonomie, alors que la demande potentielle augmente. Une piste d'action réside dans le développement de solutions intermédiaires entre le domicile et l'établissement, notamment via la création de logements locatifs individuels groupés à loyers abordables, types MARPA³ ou résidences de services. **Certaines communes réfléchissent à développer des projets de ce type. Il conviendra de bien calibrer les projets notamment d'un point de vue financier afin de proposer des coûts de sortie en adéquation avec les revenus des personnes âgées.**

Une autre solution à envisager également est la réalisation de quelques logements adaptés au sein des principaux centres-bourgs notamment via l'acquisition-amélioration de certains logements vacants et qui pourrait permettre de répondre à une demande croissante tout en maintenant les personnes âgées dans leur village.

Le Créonnais souffre d'un manque de solutions en hébergement pour les publics très précaires malgré des besoins observés en la matière, et l'offre à destination des publics jeunes est insuffisamment développée, en particulier quand il s'agit de jeunes en situation de pauvreté (9,1% des moins de 30 ans). Cet état de fait invite au développement de solutions locales et innovantes.

Observation de l'Etat : Le projet pourrait porter une ambition plus forte en matière de logements sociaux. Les outils mobilisés dans le PLUi pourraient pour mieux cibler la typologie de logements aux besoins du territoire, en diversifiant l'offre, notamment en taille.

L'Etat relève le manque d'information donnée par la CDC sur la mise en place d'outils de régulation foncière, nécessaire pour maîtriser les coûts de sortie la réussite du dispositif de mixité sociale.

L'Etat rappelle qu'une opération programmée de l'habitat (OPAH) est en cours sur le territoire (1er mars 2017 au 28 février 2022), portant un objectif global de réhabilitation de 120 logements en 3 ans. Cette OPAH devrait répondre à une partie des problématiques soulevées sur le territoire (précarité énergétique, logements inadaptés au vieillissement de la population, parc privé potentiellement indigne) (RP1.1 p.37 à 68).

Commentaire de la CE : comme relevé à plusieurs endroits, le dossier manque de précision et d'articulation explicite entre l'état des lieux et les objectifs souhaités.

Le volet Habitat pose un diagnostic plutôt complet, donnant une bonne vision des enjeux, mais le PLUi fait davantage état d'intentions (ex « des solutions innovantes sont à promouvoir » RP1.1 p. 67, ou « Cet état de fait invite au développement de solutions locales et innovantes » RP1.1 p. 68) (« le PLUi devra définir des réponses adaptées ») mais ne propose pas une vision à défaut d'une stratégie globale sur ces sujets.

Les perspectives de production de logements

Le PLUi présente différents scénarios et un calcul de point mort pour définir les perspectives de production de logements.

Trois éléments sont pris en compte :

- L'évolution du nombre d'habitants
- L'évolution de la taille des ménages ;
- L'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

³ Maison d'accueil rurale pour personnes âgées

Conformément aux évolutions récentes, **la taille des ménages devrait continuer de diminuer d'ici à 2030.** Cette diminution, bien que régulière, devrait toutefois s'atténuer progressivement. **On peut ainsi imaginer qu'il y aura 2,23 personnes par ménage en 2030 sur l'intercommunalité.** Ce dernier chiffre a été utilisé dans les calculs de différents scénarios et du point mort.

Les résultats montrent que :

- L'hypothèse basse de 1,6%, qui vise 19 460 habitants en 2030, impose un rythme de construction d'environ 183 logements par an, correspondant à 2199 logements sur 12 ans.
- L'hypothèse médiane de 2%, évaluée à 20 642 habitants en 2030, engendre un rythme annuel de 211 constructions par an. Le nombre de résidences principales supplémentaire serait ainsi de 2654 en 2030.
- L'hypothèse haute de 2,11% visant 20 978 habitants en 2030, nécessite un rythme d'environ 232 logements à construire par an, permettant d'atteindre les 2794 logements supplémentaires sur la CDC pour loger cette population.
- Enfin, l'hypothèse SCOT de 1% visant 17 806 habitants en 2030, nécessite un rythme d'environ 130 logements à construire par an, permettant d'atteindre 1562 logements supplémentaires sur la CDC pour loger cette population.

Les différents résultats sont présentés dans le tableau suivant :

Nombre de logements à produire selon le scénario/ Calcul du point mort

	Point de stabilité	Dont besoins liés à la taille des ménages	Dont besoins liés aux résidences secondaires	Dont besoins liés aux logements vacants	Dont renouvellement (calculé à part)	Ambition démographique	TOTAL
Scénario neutre à 0%	764	708	10	45	0	0	764
Scénario à 2,11%	963	708	48	207	0	2517	3480
Scénario à 1,00%	851	708	27	116	0	1102	1953
Scénario à 1,60%	909	708	38	164	0	1840	2749
Scénario à 2,00%	951	708	46	198	0	2367	3318

Observation de la MRAe : Le nombre de logements pour chaque zone à urbaniser n'est pas précisé, ce qui est susceptible de permettre un accueil de population supérieur à l'objectif du PLUi. La MRAe recommande, pour assurer la cohérence entre objectif démographique et création de logement, de préciser le nombre d'habitations à construire par secteur.

Observation (Etat) : L'Etat relève le manque de définition du point mort et conteste le résultat du calcul présenté dans le PLUi, qui permet de conforter la tendance observée sur les années passées (2% de croissance démographique) alors qu'il s'agit de la diviser par 2 (soit 1%). Il estime le besoin endogène en logements 30% inférieur au chiffre de 851 logements annoncés dans le PLUi. Or le PLUi autorise la construction de 1560 logements, ce qui ne permet pas de contenir la croissance démographique à 1%.

*L'estimation du « point mort » dans le RP représente la construction de 55 % des logements à venir. Pour autant, alors que plus de la moitié des zones ouvertes à l'urbanisation est censée être justifiée par la prise en compte de cet indicateur, aucune définition de cette notion complexe, ni méthode de calcul, ni justification, ne sont présentées dans le rapport de présentation. (RP1 p.70)

Or, le résultat et la méthode utilisée (ici en fonction du rythme de croissance à venir) interrogent. En effet, l'indicateur « point mort » participe à l'analyse des dynamiques en œuvre au sein du parc de logements en quantifiant les phénomènes passés et non à venir) et les tendances dégagées sont censées permettre de bâtir des hypothèses sur le nombre de logements nécessaires.

*Au vu de ces incohérences et imprécisions, les services de l'État ont calculé le point mort à partir des données INSEE en considérant un taux de croissance annuel moyen de 2 %. Ce calcul présenté en une « Annexe 1 » qui permet d'estimer les besoins endogènes à environ 45 logements par an soit 540 logements sur 12 ans, au lieu de 851 logements annoncés dans le rapport de présentation. Pour ces raisons, il nous semble que le chiffre de 851 logements pour les seuls besoins endogènes du territoire est largement surévalué.

*Autoriser la constructibilité de 1560 logements sur le territoire du PLUi ne permettra certainement pas de contenir le rythme de croissance démographique à 1 % tel qu'affiché dans le PADD mais bien de poursuivre la tendance observée dans la dernière décennie.

***Annexe 1 : L'Etat rappelle en annexe la méthode dite du « point mort » qui permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements à population constante. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population, il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », à savoir : remplacer les logements détruits ou désaffectés, changement de destination (renouvellement), compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages (dessalement). La somme de ces besoins est appelée « point-mort », c'est-à-dire l'évolution du parc de logement nécessaire pour maintenir la même population du début à la fin de la période étudiée. L'Etat produit un calcul de point mort contradictoire dont le résultat oscille donc entre 43 et 49 constructions annuelles. Soit, sur la période de 12 ans, un besoin en logements entre 516 et 588 pour le maintien de la population du territoire du PLUi. Ce chiffre est important mais il est inférieur de 30 % aux 851 logements annoncés pour le même besoin, sans commentaire ni explication, dans le rapport de présentation 1.1, p 70.**

Observation de la MRAe: La MRAe relève plusieurs points à propos du point mort. Tout d'abord aucun calcul ne vient justifier la part relative au point mort. Ensuite, dans le scénario à 1%, un différentiel de 400 logements entre le nombre de logement nécessaires total et le nombre de logements neufs n'est pas expliqué. Enfin, le nombre de logements pour chaque zone à urbaniser n'est pas précisé, ce qui est susceptible de permettre l'accueil d'une population supérieure aux objectifs du PLUi. La MRAE demande que ces points soient précisés et complétés.

La part relative au point mort est estimée à 851 logements mais le dossier ne présente aucun calcul permettant d'évaluer ce résultat. La MRAe recommande de présenter ce calcul.

Dans le cadre du scénario démographique choisi (+1 %) l'accueil de la population nouvelle nécessiterait 1102 logements supplémentaires, ce qui porte le nombre total de logements nécessaires à 1 953. Le potentiel d'accueil (incluant les besoins nécessaires au point mort) est estimé par ailleurs à 1 561 logements neufs, donc inférieur au nombre de logements nécessaires. Ce différentiel d'environ 400

logements n'est pas expliqué dans le dossier (remobilisation de logements vacants...?). **La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point.**

Le nombre de logements pour chaque zone à urbaniser n'est pas précisé, ce qui est susceptible de permettre un accueil de population supérieur à l'objectif du PLUi. La MRAe recommande, pour assurer la cohérence entre objectif démographique et création de logement, de préciser le nombre d'habitations à construire par secteur.

Commentaire de la CE : Le tableau « Nombre de logement à produire selon le scénario/calcul du point mort » (RP11 p.70) et les hypothèses retenues ne sont pas accompagnées d'une explication claire et suffisante pour comprendre, voire valider les résultats. Or les implications de ce calcul sont majeures pour l'élaboration du PLUi.

D'une façon plus globale le manque de justification claire des hypothèses et/ou calculs dans la partie logement amène des zones d'ombre qui sont gênantes pour la fiabilité du projet et du document. Ceci est renforcé par des formulations de type « *On peut ainsi imaginer qu'il y aura 2,23 personnes par ménage en 2030 sur l'intercommunalité. Ce dernier chiffre a été utilisé dans les calculs des scénarios et du point mort.* » (RP1.1 p.69).

Le taux de croissance démographique de 1% retenu n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Sans cette justification, il peut apparaître davantage comme un choix politique de mise en conformité avec le Scot que comme le résultat d'une stratégie robuste.

Sur l'habitat, le dossier de présentation fait référence en plusieurs endroits des actions engagées dans des actions pour améliorer l'habitat sur le territoire. L'articulation avec les différents plans engagés par ailleurs n'est pas claire. Les plans cités en référence (ici 2012-2017) ou les données (ex l'analyse flash du marché locatif en mai 2016 en page 50 du RP 1.1) donnent l'impression d'un PLUi construit sur des données quasi-obsoètes, à minima nécessitant une remise à jour. Cette mise à jour apparaît d'autant plus nécessaire que les évolutions dans ce domaine sont très rapides.

Activités économiques, équipements et commerces

Le territoire du Créonnais est marqué par des mouvements pendulaires importants vers l'extérieur du territoire. La collectivité se doit d'offrir un large panel d'offres, que ce soit en matière d'emplois, de services et de logements, qui réponde d'une part aux attentes de la population en place et d'autre part aux besoins des ménages qui seraient susceptibles de s'installer sur le territoire.

Disposant d'un peu plus de 3 500 emplois, dont près de 36% sont relatifs au commerce, transport et service divers, le territoire voit ainsi au quotidien près de 1 700 personnes venir travailler sur le territoire alors qu'elles n'y habitent pas. **Dans une optique de renouvellement de la population et diversification, un des enjeux pour le PLH pourra consister à développer une offre de logements adaptée à ce type de public. L'offre d'emplois territoriaux est déficitaire.** Economiquement, il dépend fortement de l'extérieur : communautés de communes voisines et pôles urbains.

La majorité des entreprises 1023⁴ entreprises du territoire appartiennent à la sphère de l'économie présente, et le territoire est caractérisé par la présence de petites unités économiques, fragiles par définition. Les zones d'activités sont concentrées sur Créon/La Sauve (ZA artisanale/industrielle/services et commerciale le long de la D 671) et sur Sadirac.

Le territoire présente un potentiel touristique réel mais insuffisamment exploité. Il se caractérise par la **diversité de ses paysages** et par sa **richesse patrimoniale.**

La Communauté de Communes du Créonnais présente des **potentialités réelles en matière d'œnotourisme.** Il manque **d'infrastructures de tourisme organisées,** l'offre d'hébergement et de restauration est limitée.

⁴ Chiffres de 2016

Commentaire de la CE : l'encadré « points à retenir et enjeux » (p.92) mentionne des éléments qui ne sont pas du tout évoqués dans la partie dédiée à l'économie, mais plus en détail dans la partie suivante (p. 92 et suivantes). En particulier les modes de transport ne font pas l'objet de développement, alors que cette thématique est intimement liée aux choix d'aménagement d'un PLUi. De même l'offre touristique, jugée insuffisante, n'est pas présentée ici alors qu'elle fait partie des axes de développement prioritaires du PLU.

Ce chapitre est confus : les conclusions d'un encadré p.92 renvoient à des éléments présents dans les développements suivants. L'encadré de la page 95 amène également des éléments non évoqués dans le texte, donnant l'impression de servir des arguments peu justifiés (exemple de la répartition des services sur les différentes communes). Ce chapitre est rédigé quasiment en style télégraphique par endroits (en particulier p. 97 et 98). L'encadré p.98 semble être une liste de points, mais n'est même pas rédigé avec des phrases : que fait le lecteur de ces éléments simplement cités ?

L'activité agricole : une identité viticole

L'activité agricole est analysée dans le PLUi sur la base du Recensement Général de l'Agriculture de l'année 2010 (RGA 2010), seule source statistique générale disponible à ce jour, complétée par le diagnostic agricole.

À l'échelle du PLUi, la tendance montre une diminution importante de la SAU entre 1988 et 2010 qui est passée de 945 hectares à 250 hectares représentant une baisse de 58 hectares par an.

Le nombre d'exploitation a baissé (présence de grosses structures au détriment des petites structures qui arrêtent leur activité). Depuis les années 2000, la surface en vigne sur certaines communes a diminué de moitié tandis que **des jeunes recherchent des terres pour augmenter leur activité** afin de produire des céréales (installation d'artisan-boulangier). En 2014, la superficie en vigne baisse de 363 hectares soit environ 14 % en moins de 15 ans. Depuis quelques années, le vignoble subit une tension économique et les aléas climatiques entraînent la disparition de nombreuses exploitations, les terres agricoles étant parfois laissées en friche ou construites. **Les parties des vignobles non urbanisées ont été inscrites en terroir viticole « sanctuarisé » par le SDAU. Ce terroir est donc préservé au titre des espaces naturels majeurs du Schéma Directeur de l'Agglomération Bordelaise et du SCoT.** Les terroirs viticoles protégés sont des espaces agricoles, naturels ou forestiers non urbanisés (à l'exception de bâtiments isolés) identifiés lors de l'élaboration du Schéma directeur de 2012 et en prolongement lors de l'élaboration du SCoT de 2014. L'élevage (surtout bovin) est présent majoritairement situé dans l'ouest du territoire (Sadirac).

La problématique environnementale propre aux activités agricoles est traitée par la réglementation (zones non traitées à proximité des points et cours d'eau), ou la profession (atlas des parcelles proches d'ERP identifiant des zones sensibles).

Une enquête auprès des élus du territoire a permis de dégager les enjeux agricoles : le maintien de la surface agricole, dans un contexte de concurrence avec les constructions neuves.

Observation CDA 33 : l'obsolescence des chiffres est soulignée (RGA 2010). La CDA33 considère cette partie comme obsolète.

Des incohérences entre les chiffres annoncés p.99 et p.100 du RP1.1, cités sans sources.

La CDA 33 regrette le manque d'informations dans les cartes (espaces viticoles sanctuarisés R.P1.1 p.238)

Les activités d'élevage auraient être mieux localisées sur les cartes, au titre du RSD ou de la réglementation ICPE.

Commentaire de la CE : L'identité agricole est affirmée dans l'encadré « enjeux » (RP p.109), alors que le chapitre apparaît davantage comme une compilation de données hétérogènes. Hors la viticulture, le diagnostic est quasiment muet sur les autres formes d'agriculture. Pourtant elles existent et représentent une voie de revitalisation du territoire. L'élevage est juste mentionné tout comme

l'agritourisme. Il n'est par ailleurs rien dit des dispositions éventuelles du PLUi qui favoriseraient le maintien des petites exploitations.

La partie du RP sur l'agriculture est confuse, la structure des titres et alinéas ne permet pas de saisir aisément la hiérarchie des informations. La lecture n'est pas facile.

*Les informations semblent venir à la fois de statistiques obtenues de sources officielles et d'enquête sur le terrain.

* Les données sur l'emploi sont présentées en p. 102, p. 107

*les données sur le foncier agricole représentent une partie peu développée, donnant une vision très partielle de la question

*Il y a un manque d'explication entre les chiffres de 2010 (101 exploitations RP p.101) et ceux de 2015 (224 exploitations, RP p.103), alors qu'on parle d'une diminution de l'activité agricole. Comment comprendre ces données a priori contradictoires, car dans les deux paragraphes on parle de vigne ? Quel chiffre retenir ?

La rédaction est parfois perfectible: ex « *C'est positif qu'il y ait un certain nombre de terres sanctuarisées, mais il existe un risque que ces zones deviennent des friches (champs de ronces, augmentation de l'épaisseur des haies), inaccessibilité des terrains.* » (RP p.106).

L'offre en équipements et services est assez complète, diversifiée et centrée sur Créon. Le Créonnais ne comprend aucun autre équipement majeur. L'offre en équipements touristiques (hôtels) et de transport est globalement faible sur le territoire du Créonnais, ce qui contraste avec le fort potentiel touristique patrimonial et naturel du territoire. La majorité des établissements commerciaux du territoire est concentré sur Créon. L'offre est plus limitée ailleurs. L'offre de service aux particuliers est assez bien répartie sur tout le territoire, cependant en matière de services de santé et sanitaires, le territoire est globalement assez peu équipé.

Un projet de lycée est actuellement en cours de concrétisation pour une ouverture en 2022, et susceptible d'accueillir entre 1500 et 2000 élèves dont 200 internes. Deux sites ont été étudiés. Le site retenu par le Conseil régional est inscrit dans la traduction réglementaire du PLUI.

Commentaire de la CE : le diagnostic aborde peu le développement d'une offre commerciale et de services de proximité dans les communes autres que Créon et les communes-relais. Or le manque de petits commerces et services de proximité entraîne le recours au transport en voiture.

La nécessité d'une couverture numérique et téléphonique est un enjeu fort, sur le plan de l'attractivité socio-économique territoriale, tant pour les habitants que les acteurs économiques. Comme pour toute extension de réseau, celle du très haut débit a un coût très important pour la collectivité. Elle doit donc être pensée conjointement aux ouvertures à l'urbanisation.

Morphologie urbaine et typologie du bâti

Créon constitue une centralité relais locale. **Le diagnostic a soulevé un certain nombre de problématiques évoluant autour de la question de la gestion économe de l'espace, de l'harmonisation des modalités du fonctionnement interne, de la hiérarchisation des pôles et de leur intégration dans un environnement naturel et viticole à forte valeur patrimoniale et économique.**

L'urbanisation a surconsommé l'espace sans augmenter proportionnellement la population. L'effet direct de cette histoire récente est l'apparition d'espaces perdus pour l'usage agricole mais non préparés à accueillir l'urbanisation (pas d'infrastructure : route, réseau). Le développement n'a pas été anticipé dans une logique globale, chaque projet individuel ayant été réalisé sans que ne soit mesuré l'impact sur les usages collectifs, ni sur les besoins futurs.

Des notions d'aménagement sont présentées : mitage, organisation de la densité (schéma de la CUB), économie financière liée à une densification plus organisée, sécurité (accès), densité et identité, définition de trame et du foncier, concurrence architecturale, et caractérisation des zones agglomérées historiques.

Commentaire de la CE : le paragraphe « commissariat ... [...] aux besoins des habitants. » (RP1.1 p.124) n'est pas vraiment compréhensible tel qu'il est écrit. Les pages 124 à 128 comportent des généralités, sans lien direct avec la situation du Créonnais. Ces termes sont mis en perspective avec le territoire créonnais en partie 4.4 « Fonctionnement urbain (p.154 et suivantes). La page 129 comporte des généralités, sans lien direct avec la situation du Créonnais. La carte « géographie du territoire » est présentée sans explication. Par ex : « *Les pôles de compacité urbaine historique sont les villages du territoire. Certaines fonctions majeures y sont associées. Plusieurs typologies historiques sont identifiables sur le territoire :* » associé à une carte peu lisible. Il est laissé au lecteur, compétent ou non, le soin d'articuler les généralités avec la situation du Créonnais.

Les zones agglomérées historique sont caractérisées par commune (planche comprenant une carte, des plans et des photographies des sites actuels) : Créon, Sadirac, Baron, Blésignac, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, St Genès de Lombaud, St Léon (p.130 à 153).

Le territoire du Créonnais est caractérisé par une diversité de formes urbaines, certaines entraînant une consommation d'espace importante et des effets négatifs sur l'image du territoire. Le territoire est ainsi marqué par un mitage important qui limite la constitution d'une véritable armature urbaine.

Le Créonnais est un espace périurbain et rural habité dont l'armature urbaine est ainsi difficilement lisible

La configuration rurale du territoire traduit un important dispersement des constructions dans des formes urbaines peu denses. Une attention particulière doit être apportée aux espaces urbains libres présents au sein ou à proximité des zones urbaines de toutes les communes, rurales ou périurbaines. Il convient de maintenir un certain équilibre entre la densification possible de ces zones et la préservation des espaces agricoles et notamment viticoles qui participent à leur attrait et à leur valorisation.

Le Créonnais est caractérisé par d'importantes contraintes pour son extension urbaine (topographie, naturel des terrains, ruissellement, retrait et gonflement des argiles, protection du patrimoine), d'où l'enjeu de la densification.

L'élaboration d'un PLUi est l'occasion d'apporter des prescriptions permettant de :

- Avoir un règlement cohérent avec le rôle de chacune des communes
- Avoir des espaces publics cohérents par la mise en place d'emplacements réservés, d'orientations d'aménagement et de programmation
- Réfléchir sur les moyens de densification des espaces centraux ou/et création de nouveaux quartiers dans le cadre de la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation afin de réparer le tissu urbain existant,
- Réfléchir sur les moyens de densification des espaces urbains en prenant en compte le phénomène de division parcellaire.

Patrimoine et Architecture

Les enjeux majeurs en termes de formes urbaines pour le territoire de la communauté de communes du Créonnais sont :

- **La structuration des extensions urbaines.**
- **La préservation de son paysage rural.**
- **La valorisation du patrimoine historique.**
- **Le maintien de l'activité agricole et des équipements.**

Au-delà du juste calibrage des ouvertures à l'urbanisation, le travail de revitalisation doit permettre d'adapter le tissu urbain pour permettre la prise en compte des nouvelles attentes sur le bâti ancien :

- **Action sur l'espace public,**
- **Action en faveur du commerce,**
- **Action en faveur de l'amélioration de l'habitat.**

Cette structuration devra se faire en favorisant la fonction d'habitat en continuité du bourg. Elle s'accompagnera d'une gestion des hameaux et des constructions isolées visant à éviter le mitage et la banalisation de son territoire.

Observation de l'UDAP : Le rapport de présentation fait état dans son chapitre 1.7.2 de l'identification de patrimoine local bâti et non bâti par type. Or aucune catégorisation n'est reportée dans les plans de zonage et l'annexe patrimoine du règlement. **Il est vivement recommandé de hiérarchiser dans les documents réglementaires les éléments identifiés en fonction d'une classification par catégories :** *Ensembles bâtis singuliers, Ensembles bâtis séquentiels, Ensembles non bâtis remarquables, Edifices bâtis singuliers, Eléments du petit patrimoine local.*

Commentaire de la CE : les catégories proposées dans le projet sont très semblables, elles peuvent être conservées.

L'appréciation sur l'offre commerciale existant sur le territoire est contradictoire : le diagnostic sur les équipements commerciaux fait état d'une offre commerciale bien pourvue (RP1.1 p.117), alors qu'en p.183, l'offre est reconnue comme limitée.

Transport, déplacements, et stationnement

Le taux d'équipement des ménages du territoire déjà élevé (taux d'équipement d'au moins une voiture de 93,6% en 2015) tend à augmenter.

Les données manquent quant aux déplacements liés aux loisirs, visites ou achats. Il est à noter que le territoire possède une offre commerciale limitée.

Observation de l'Etat : il faut compléter cette partie par un inventaire des stationnements par commune, sur le territoire.

La volonté de développer les mobilités douces et inter-quartier ne se démontre pas à travers les éléments du dossier.

Une synthèse des outils mis en œuvre pourrait être jointe.

Commentaire de la CE : le PLUi n'a pas vocation à être un plan de déplacement, néanmoins des données plus précises manquent sur les déplacements liés au fonctionnement urbain (hors trajet domicile travail déjà assez documenté). Ceux liés aux équipements seraient pertinents (écoles par exemple, services de santé).

Les chiffres sur les parts modales sont peu compréhensibles (RP1.1 p.184). Par ex « l'utilisation des transports en commun s'élève à 4% sur l'ensemble du territoire » : à quoi fait référence le chiffre de 4% : nombre de personnes, nombre de déplacements, nombre de km ? La partie RP1.1 – 6.2 Flux pendulaires présente des chiffres relevant de mesures différentes (part modale, nombre de personnes, etc), et il est difficile de s'y retrouver.

Le territoire bénéficie d'une trame viaire structurante, grâce à un réseau de voies départementales relativement performant. Les axes majeurs traversant le territoire sont :

- La RD 671, route départementale de première catégorie, qui assure la desserte Est Ouest et la R936 Bordeaux Bergerac qui assure la desserte d'ouest en est.
- Les RD 14, 20 routes de troisième catégorie,
- Et une ancienne voie ferrée devenue piste cyclable.

Cependant des difficultés existent :

- Des axes qui génèrent une dangerosité accrue, notamment aux carrefours et en raison d'un trafic important et constant.
- Des modes doux qui ne peuvent être privilégiés sur certaines portions sauf sécurisation à envisager.
- Des bourgs et hameaux pénalisés par le trafic : Créon, La Sauve, Lorient (Sadirac), Loupes, Madirac,
- Des axes internes subissant des reports de circulation sans être forcément calibrés pour.

La dépendance à la voiture n'est pas compensée par les transports collectifs qui ne représentent que 4% du transport du territoire, mais on note une amorce de développement de nouvelles pratiques de covoiturage. **Les aménagements réservés aux modes actifs sont limités aux principales zones urbaines (Créon, Sadirac, La Sauve). La piste cyclable Roger Lapébie** constitue aujourd'hui un itinéraire de découverte touristique et de loisir majeur, mais sa **fonctionnalité dans les déplacements quotidiens reste limitée.**

Le stationnement constitue un enjeu fondamental pour permettre l'accès automobile aux commerces et aux équipements, pour accueillir à proximité des logements les voitures des visiteurs et des habitants. **Une proportion non négligeable de résidents** ne bénéficie pas de places de parking privé et **doit se reporter sur les places de stationnement public**, notamment dans les centres-bourgs et Créon (447 places de stationnement). Aucun espace collectif n'a été pensé dans les secteurs de logement individuel diffus.

Commentaire de la CE : les problèmes de stationnement et partant le besoin d'une stratégie d'aménagement ne sont pas mis en perspective avec l'utilisation des équipements et leur concentration relative sur Créon.

Des phrases ne sont pas terminées (ex « C'est notamment le cas au sein des centres-bourgs où les capacités de stationnement. » p.192)

Bilan des documents d'urbanisme précédents

Une grande partie des zones constructibles n'est pas encore urbanisée. Compte tenu du renforcement de l'urbanisation qui s'est opérée dans la décennie précédente, et de ses dysfonctionnements (banalisation des paysages, voies en impasses, multiplication des accès, gestion des réseaux difficile, conflits d'usage et situations à risques), **une actualisation de la réflexion sur l'opportunité et les modalités d'ouverture de ces zones est importante.** La démarche du PLU intercommunal doit être une étape majeure pour appréhender ces zones sur le plan spatial. **Le phasage dans le temps des futures zones à urbaniser est essentiel et devra reposer prioritairement sur l'état des réseaux, des équipements et des projections démographiques.**

Entre 2005 et 2014, 143 hectares ont été consommés sur le territoire du PLUi par l'urbanisation ou l'artificialisation des terres, principalement pris sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (134,25 ha) et principalement à destination d'habitat (120 ha).

Observation de la MRAE : La MRAe relève que 94 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 134 ha, ont été consommés.

Le bilan quantitatif par commune oriente les besoins pour les prochaines années, aide à déterminer les objectifs de diminution de consommation d'espaces et sert d'outil de suivi. La consommation d'espace planifiée dans les documents d'urbanisme en vigueur montre une surface globale encore urbanisable de 196 ha.

Le tableau suivant **détaille en hectares, les capacités d'accueil mobilisables au sein des documents d'urbanisme en vigueur** :

Capacités d'accueil mobilisables au sein des documents d'urbanisme en vigueur (en hectares)

	Habitat				Activités		Equipements	TOTAL
	U	1AU	2AU	N/A	U	1AU	1AU	
Baron	14,03	4,97	2,19		1,54		4,84	27,57
Blésignac	2,09							2,09
Créon	24,06	7,24	1,16		2,91			35,37
Cursan	6,54							6,54
Haux	4,96	5,46						10,42
Loupes	4,73	1,43	7,54					13,7
Madirac	2,07	1,41	0			1,18		4,66
Le Pout	6,14							6,14
Sadirac	47,13	0,42	4,63		1,08			53,26
Saint-Léon	2,49				2,42			4,91
La Sauve	10,40	1,28	12,50	2,81			4,26	31,25
TOTAL	124,64	22,21	28,02	2,81	7,95	1,18	9,1	195,91

Observation de la MRAE : La MRAe relève aussi que le tableau récapitulatif des surfaces par typologie de zones n'intègre pas la superficie des zones d'urbanisation à long terme (9 ha de zone à urbaniser 2AU pour l'habitat). Cette surface n'est pas comptabilisée dans le foncier mobilisable pour l'habitat (38,24 ha en 1AU). Les surfaces réellement envisagées pour l'urbanisation à vocation habitat sont donc nettement supérieures aux besoins identifiés. **La MRAe recommande de réinterroger les zones à urbaniser dans l'ensemble des zones 2AU pour limiter les ouvertures à l'urbanisation aux seuls besoins identifiés.**

Commentaire de la CE : Le bilan quantitatif, simplement présenté, aurait mérité une mise en perspective avec les enjeux détaillés par commune. Il n'y a pas de conclusion/résumé à cette première partie du diagnostic.

Etat initial de l'environnement

Patrimoine naturel et biodiversité

Sur le territoire du PLUI sont répertoriées :

- **6 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), réparties en 3 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type II,**
- **2 sites Natura 2000 (réseau hydrographique de la Pimpine, réseau hydrographique du Gestas)**
- **1 Réserve Mondiale de Biosphère.**

Le site de la Pimpine couvre une superficie de 281,5 hectares accueille, sur l'ensemble de son périmètre, **4 habitats d'intérêt communautaire (dont 2 prioritaires car particulièrement menacés en Europe) et 18 espèces (dont 2 prioritaires)**. Le site de la Pimpine a été proposé et désigné en raison de la **présence du Vison d'Europe sur le réseau hydrographique. Il s'agit donc principalement d'un site linéaire dont la continuité amont/aval doit être assurée**. Cette caractéristique originelle induit naturellement le premier enjeu de conservation :

- Enjeu 1 : Maintenir un corridor biologique lié aux cours d'eau sur l'ensemble du site
- Enjeu 2 : Préserver les autres espèces patrimoniales et maintenir les autres milieux à enjeux par une gestion adaptée et une sensibilisation
- Enjeu 3 : Maintenir une vocation forestière et agricole au périmètre du site.

Le réseau hydrographique du Gestas s'étire sur près de 20 km ; il abrite 3 habitats et potentiellement 15 espèces d'intérêt communautaire parmi lesquels 1 habitat (forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne commun) et 1 espèce (Vison d'Europe) dont la conservation est jugée prioritaire par la directive « Habitats ».

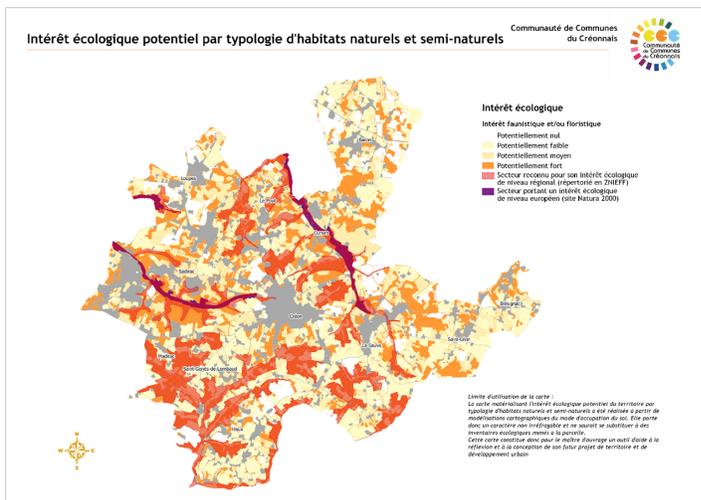
Le site Natura 2000 « réseau hydrographique du Gestas » s'étend sur la vallée alluviale du Gestas. **Le maintien de surface en prairies (42 % de la superficie totale du site) en bordure de cours d'eau constitue un enjeu majeur pour la biodiversité en général et la conservation des espèces visées par la Directive « Habitats » en particulier : corridor de déplacement pour le Vison d'Europe, territoires de chasse privilégiés pour les chauves-souris...**

Dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, ont été mis en évidence trois secteurs remarquables en termes d'état de conservation des habitats et/ou de présence d'espèces faunistiques d'intérêt (liée à la présence des zones humides fonctionnelles).

Le territoire du Créonnais est concerné par **la Réserve Mondiale de Biosphère de la rivière Dordogne, étant partiellement inclus dans l'aire de transition de la réserve, eu égard aux limites de bassins versants présents. Le territoire comprend un patrimoine naturel riche et diversifié. Il comprend une mosaïque de milieux diversifiés, un milieu agricole diversifié, des grandes cultures limitées (3%), abritant néanmoins le glaïeul des moissons, des milieux humides, qui constituent une infrastructure naturelle.**

À ce jour, il n'existe pas d'inventaire exhaustif des zones humides mené sur le territoire du Créonnais. En revanche, **plusieurs études constituent des portés à connaissance d'intérêt dans le cadre de l'élaboration du PLUi.**

Afin de pouvoir éclairer les choix qui seront faits quant à l'avenir du Créonnais, une cartographie à vocation informative des enjeux écologiques potentiels a été réalisée. Elle ne se substitue pas à des investigations à la parcelle.



Cartographie des intérêts écologiques potentiels (Biotope, 2015)

La trame verte et bleue

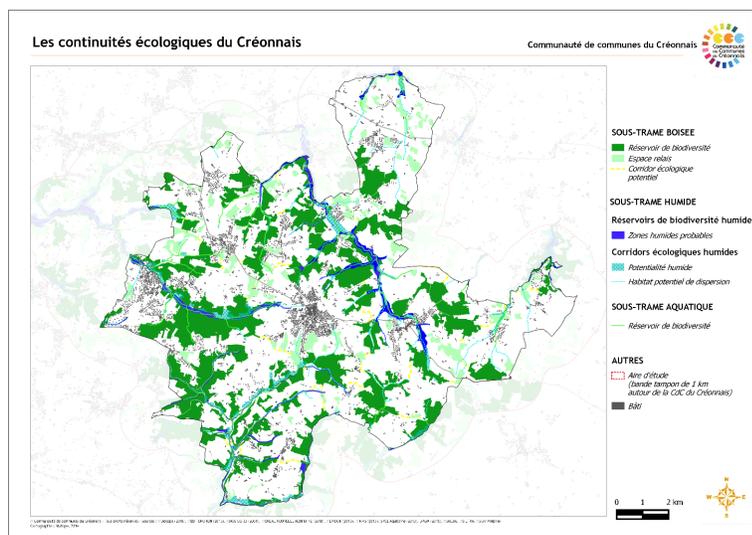
Le SRCE Aquitaine constitue un porter à connaissance important qui tisse le réseau écologique régional. Le Scot a identifié des continuités naturelles majeures ont été identifiées (secteurs de Saint-Léon / La Sauve, Le Pout et Baron, au Nord de Loupes).

Plusieurs liaisons écologiques sont proposées à l'étude en vue de leur préservation, pour le maintien des liaisons inter-vallées (Gestas-Pimpine, Gestas-Gaillardon, Gestas-Lubert et Gestas-Souloire). Trois sous-trames se distinguent (boisements, milieux, aquatique).

Concernant la Trame Verte, les ensembles boisés du territoire constituent les principaux réservoirs de biodiversité du Créonnais (véritables massifs à l'Ouest). Les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés sont relayés par des boisements identifiés en qualité d'espaces relais. Les corridors écologiques potentiels de la sous-trame boisée sont nombreux. Deux d'entre eux présentent une certaine vulnérabilité du fait d'une proximité forte avec des zones urbaines existantes ou d'espaces relais peu nombreux et/ou fragmentés. :au niveau de Haux, sur le secteur de Grand Chemin, au sud de Créon, au niveau de Montuard – Tondut. Dans le cadre du PLUi, il conviendra de veiller à la préservation durable des corridors écologiques avec une attention forte sur les deux secteurs précités à travers le non-développement urbain au niveau de ces deux corridors, la perméabilité écologique des milieux agricoles et naturels correspondants, via la mobilisation d'outils adaptés (notamment un classement au titre des Espaces Boisés Classés ou encore un zonage Ap).

Concernant la Trame Bleue, les zones humides potentielles identifiées sur le territoire du Créonnais sont logiquement associés aux espaces rivulaires des cours d'eau. Les réservoirs de biodiversité correspondent aux milieux pré-identifiés par EPIDOR (les habitats les plus « naturels » ont été retenus), les habitats humides issus des données des DOCOBs des vallées de la Pimpine et du Gestas, les zones humides élémentaires identifiées par le SMEAG, ainsi que les données issues de l'étude réalisée en 2010 par SOGREAH sur le Gestas. Les autres éléments issus de ces mêmes sources, ainsi que les informations provenant du BRGM, constituent des potentialités humides et composent les corridors écologiques. Ils sont relayés par les habitats potentiels de dispersion que constituent les cours d'eau intermittents.

Les continuités écologiques sont présentées ci-dessous :



Continuités écologiques

Observation de la MRAE : Une carte des intérêts écologiques potentiels synthétise les zonages de protection et d'inventaire, notamment les sites Natura 2000 ainsi que les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de types 1 et 2). Une carte des zones humides complète ces données. L'ensemble de ces éléments est rassemblé dans une carte des continuités écologiques. Si cette démarche présente un intérêt évident, la MRAE constate que cette illustration est incomplète puisque les zones humides de la partie est du territoire ne sont pas représentées.

Le dossier transpose à l'échelle du territoire intercommunal la TVB identifiée dans le schéma régional de cohérence écologique et le SCoT 2030 de l'aire métropolitaine bordelaise. Toutefois les trames et sous-trames ne sont pas identifiées à une échelle plus fine. Le dossier ne permet donc qu'une prise en compte partielle des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.

La MRAE recommande de mener cette analyse indispensable à une échelle plus fine du PLUi, en s'appuyant sur l'inventaire des habitats naturels et des habitats d'espèces réalisé dans ce cadre

Les enjeux sont étroitement liés à la question de la préservation de la qualité des cours d'eau et des eaux alimentant les zones humides. Le territoire se situe en tête de bassin versant de la Pimpine et du Gestas : les cours d'eau (et leurs abords) sont donc plus sensibles aux pressions d'origine anthropique exercées. **La question de la gestion des eaux pluviales, ainsi que les problématiques d'assainissement, devront faire l'objet d'une attention forte dans le cadre du PLUi.**

Energie, gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique

Les documents de référence sont rappelés (paquet climat-énergie ou "plan climat" de l'Union européenne, loi de transition énergétique pour la croissance verte, Schéma Régional Climat Air Energie, dit "SRCAE", Plan Climat Energie Territorial, dit "PCET") (RP1.1 p.245 à 250).

Un zoom sur la consommation énergétique du territoire du Créonnais montre que le Créonnais représente une consommation d'énergie finale est de 315 GWh en 2012 (soit 0,79% de la consommation énergétique finale girondine). **Le secteur résidentiel est le poste le plus consommateur.** La **dépendance du territoire à la voiture individuelle** se traduit ici par la place des **transports** dans la répartition des émissions de GES. **Le bâtiment constitue donc un levier important d'amélioration sur le territoire du Créonnais.**

Face à la forte demande de bois-énergie, le territoire créonnais peut trouver une voie de valorisation pour les **350 000 tonnes de sarments de vigne** produites en Gironde chaque année.

Le Schéma Régional Éolien met en évidence un potentiel sectorisé et qui, à l'exception de Cursan, est partiel sur chaque commune. À ce jour, aucune installation éolienne n'est présente sur le territoire et aucun projet n'est connu. **Environ 181 installations solaires photovoltaïques bénéficiant d'une**

obligation d'achat. Sur la commune de Sadirac, au lieu-dit « Calamiac », la centrale occupe environ 8,5 ha, pour une puissance développée d'environ 4,6 MW. Le territoire offre un potentiel particulièrement intéressant pour l'installation de dispositif solaire thermique sur l'existant.

La Communauté de Communes du Créonnais dispose d'un potentiel intéressant pour faire de la géothermie basse énergie une nouvelle source énergétique du territoire. Si l'élaboration du PLUI ne peut à elle seule impulser une dynamique autour de cette ressource, elle permet toutefois de proposer des **pistes de réflexion pour diversifier le bouquet énergétique du territoire à long terme.**

Le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais se situe dans un des secteurs favorables à l'installation de géothermie collective et semi-collective.

L'eau en tant que ressource et milieu

Le contexte climatique et le contexte géologique et hydrogéologique sont présentés des pages 281 à 289 du rapport de présentation.

Le réseau hydrographique : La communauté de Communes du Créonnais est drainée par cinq cours d'eau principaux classés comme « Masse d'eau » dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour Garonne. Le territoire de la Communauté de Communes se situe en tête de bassin versant de ces cours d'eau, ce qui induit des bassins versants de superficie limitée.

Observation de la CE : L'information « Un plan pluriannuel de gestion du cours d'eau est applicable jusqu'en 2016 » (RP1.1 p.295) peut être comprise comme obsolète et nécessiterait une mise à jour, ou une précision sur la validité de la source.

L'alimentation en eau potable : La note ministérielle d'information du 13 juillet 2016 précise les contours d'application de la loi 2015-991 du 7 août 2015, portant sur la nouvelle organisation territoriale sur les compétences « eau potable » et « Assainissement ». Ces compétences seront exercées à titre obligatoire par les communautés de communes à compter du 1^{er} janvier 2020. La Communauté de communes du Créonnais doit donc organiser la desserte en eau potable de son territoire en conséquence, elle n'a pas encore statué.

La ressource en eau potable est principalement assurée par l'exploitation de la nappe de l'Éocène, qualifiée de « déficitaire » dans le SAGE Nappes profondes de Gironde. Il n'est donc pas envisageable d'augmenter les prélèvements sur cette nappe pour accompagner le développement du territoire de la communauté de Communes du Créonnais. Il existe déjà des **problèmes de quantité d'eau disponibles** pour les communes alimentées à partir du **SIAEPANC de Bonnetan.**

Le sud du territoire connaît également des problèmes de qualité d'eaux brutes. Des mélanges avec des eaux moins minéralisées sont nécessaires.

Le développement de la communauté de communes du Créonnais doit s'accompagner de la mise en place de solutions alternatives et de substitution, en parallèle d'un travail sur les rendements des réseaux, sur les mesures d'économie d'eau des collectivités et de sensibilisation auprès du public.

Le SMEGREG étudie les ressources de substitution potentielles.

Les diagnostics sur les réseaux d'eau potable sont en cours et concernent principalement la recherche et d'éradication de fuites, pour améliorer les rendements. **Le zonage des secteurs à aménager devra être soumis à l'avis des gestionnaires des réseaux d'eau potable afin de s'assurer que la desserte restera de bonne qualité après aménagement, ou d'envisager les travaux à réaliser pour maintenir cette même qualité.**

Observation de la MRAe : le dossier indique que des économies d'eau permettrait de garantir un approvisionnement suffisant sans toutefois décrire l'état du réseau d'eau potable ni les mesures de gestion mises en œuvre. Il n'est donc pas possible d'appréhender la capacité d'accueil supplémentaire

du territoire. La **MRAe considère dans ce contexte que des éléments suffisants sur la performance du réseau d'alimentation en eau potable et sur les mesures envisagées pour améliorer son rendement doivent être apportés pour s'assurer de la faisabilité du projet de PLUi à l'égard de cet enjeu.**

Observation de l'ARS : l'exploitation du forage de Sadirac est actuellement suspendue.

En termes de défense incendie, les capacités et le nombre de bornes à incendie sont insuffisants. Mais des travaux ont été engagés. Une analyse au cas par cas des caractéristiques locales sur la défense incendie pourra être nécessaire lors de la définition du zonage du PLUi, afin de déterminer les nécessités et les possibilités de renforcement à partir du réseau AEP ou de définir des solutions alternatives (réserves, forages peu profonds, ...).

Observation du SDIS : Le porté à connaissance de 2016 doit permettre de compléter le dossier (annexes : Dossier Départemental des Risques Majeurs, RDDECI). Toute modification du PLUi doit faire l'objet d'une consultation du SDIS

L'assainissement des eaux usées : Les communes de Loupes, du Pout et de la Sauve ont atteint ou dépassé leur capacité nominale. La qualité des masses d'eau émissaires des rejets des stations d'épuration est qualifiée de bonne à médiocre. **Toute augmentation de capacité des stations ou projet de mise à niveau des STEP, se heurtera au problème de la compatibilité du rejet avec le maintien du bon état du cours d'eau.**

De l'analyse sur l'assainissement des eaux domestiques sur le Créonnais, il convient de retenir les points suivants :

- Bon taux de couverture en assainissement collectif
- Taux de non-conformité d'environ 40 % pour les assainissements non collectifs
- STEP pouvant accepter de nouveaux abonnés : Créon, Cursan, Sadirac et Haux
- Projet d'extension : Loupes
- Projet de Réhabilitation : La Sauve
- Projet de raccordement à un service extérieur : Baron, qui sera raccordée à la STEP non saturée de Saint-Quentin-de-Baron
- La commune de Madirac est raccordée à la STEP de Cambes, non saturée
- Le territoire se situe en tête de bassins versants, les cours d'eau ont donc de faibles débits et un faible pouvoir de dilution. Leur qualité est probablement déjà dégradée au droit des rejets existants. Pour tout projet d'extension ou de création de STEP, les meilleures techniques au coût non disproportionné devront être proposées.

Observation de la MRAE : pas si les capacités indiquées prennent en compte les travaux mentionnés. **La MRAe recommande de préciser la capacité résiduelle actualisée des stations d'épuration.**

Le dossier indique un niveau de conformité des installations d'assainissement non-collectif vis-à-vis de la réglementation allant de 59 % (Haux) des installations contrôlées à 25 % (Créon). Il ne précise ni le nombre d'installation concernées, pourtant potentiellement élevé, ni les actions réalisées pour une mise aux normes de ces installations. **La MRAe recommande de décrire les mesures envisagées pour la mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif**

Observation de la CE : la situation de la ressource eau du territoire (eau potable, assainissement et milieu) apparaît problématique au moment du diagnostic. La question est de savoir si l'Incidence du Plui sera positive ou négative dans ce contexte.

Risques, nuisances et pollutions :

Selon le DDRM 33, le territoire du PLUI du Créonnais est concerné par les risques majeurs suivants :

- Les risques naturels : les mouvements de terrain (effondrement de carrières souterraines, retrait-gonflement des argiles) et le risque tempête
- Les risques technologiques : le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD).

Le risque inondations fait l'objet d'analyses au regard du contexte local et des enjeux inhérents à la thématique « eau ». Le territoire n'est concerné par aucun Plan de Prévention du Risque Inondation, ni Atlas des Zones Inondables.

Il a été considéré que les zones inondables par débordement des cours d'eau se superposent grossièrement aux zones humides recensées dans les lits majeurs des cours d'eau. Ces secteurs devront faire l'objet d'une attention particulière s'il est envisagé des aménagements. **Les parcelles inondables devront toute ou partie être exclues de l'aménagement.**

Sur le bassin versant du Gestas, une étude a été menée et a permis d'identifier les zones inondables (source : *Syndicat Intercommunal du bassin versant du Gestas*). Des zones inondables ont été identifiées sur Saint-Genès-de-Lombaud, Haux, Blésignac, St Léon, La Sauve, Cursan, Le Pout, Baron, Sadirac. Pour les secteurs concernés, il est indispensable d'interdire tout nouvel aménagement hors aménagement public ne pouvant pas être réalisé ailleurs.

Les secteurs à enjeux doivent être protégés pour un événement de récurrence à fixer après évaluation du risque, des enjeux réels et des coûts de la protection. Pour les événements pour lesquels la protection n'est pas assurée, un plan d'actions pour la mise en sécurité des personnes doit être mis en place par les communes.

Le risque d'inondations liées au phénomène de ruissellement pluvial demande une gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement particulièrement étudiée. Les arrêtés « catastrophe naturelle » relatifs aux phénomènes d'inondation et de coulée de boue montre que ce type de phénomène est récurrent sur l'ensemble des communes du Créonnais. Quelques secteurs bâtis subissent des ruissellements lors d'épisodes pluvieux : secteur à forte pente, bâtiments en contrebas par rapport à la voirie. Des solutions curatives ou préventives existent. Ces phénomènes ne sont pas rédhibitoires mais doivent être pris en compte dans l'urbanisation passée, actuelle et future.

Les bourgs historiques et les lotissements sont équipés de réseaux de collecte des eaux pluviales. Pour les dysfonctionnements les plus importants, des études et des travaux sont planifiés. Seule la ville de Créon dispose d'un plan du réseau EP.

Seuls les aménagements récents sont équipés de solutions compensatoires à l'imperméabilisation (bassin de rétention), tous les nouveaux projets (même ne relevant pas de la « loi sur l'eau ») devront en proposer.

NB : la CDC ne dispose pas actuellement d'un schéma directeur des eaux pluviales (observation ARS).

L'aléa « risque de remontée de nappe » a été établi par le BRGM (faible sur les reliefs et les versants des vallées et très élevé dans les vallées). **L'échelle d'établissement de la cartographie ne permet pas de prendre en compte des phénomènes localisés de niveau de nappe subaffleurant.** Les études géotechniques préalables à construction doivent inclure une analyse hydrogéologique destinée à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol ou lorsqu'un assainissement autonome doit être réalisé.

Les mouvements de terrain : À ce jour, il n'existe aucun PPR approuvé ni prescrit sur le territoire. En revanche, **l'aléa retrait-gonflement** a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le BRGM. **L'aléa est faible à fort sur le territoire de la Communauté de Communes, plutôt faible sur les hauteurs, fort au sommet des versants des vallées et moyen à la base des versants des vallées et au fond des vallées. Le plus souvent, des mesures constructives spécifiques (fondations, consolidations de sol, construction à distance des arbres - en particulier pour les saules, les chênes et les peupliers-) suffisent à neutraliser ce type d'aléa.** Des études géotechniques peuvent également permettre de circonscrire plus finement les secteurs les plus vulnérables.

La problématique du risque d'effondrement de cavités souterraines existe dans un périmètre plus large appelé « bassin de l'Entre-Deux-Mers ». **Un plan de prévention des risques a été prescrit sur un total de 11 communes situées dans le « bassin de risque de l'Entre-Deux-Mers »** (identifiées dans le DDRM), dont la commune de Baron. **Bien que non approuvé à ce jour, le PLUi du Créonnais doit intégrer l'application future du PPRMT sur la commune de Baron.** En l'absence de zonage réglementaire (PPRMT) approuvé, permettant d'encadrer réglementairement l'urbanisation par rapport à ce type de risques, diverses actions peuvent être menées pour les effondrements de cavités souterraines. Le risque identifié sera notamment sur un document en annexe du PLUi. Des éléments prescriptifs seront intégrés dans le règlement d'urbanisme, afin de ne pas exposer de nouvelles populations à ce risque.

Les carrières de calcaires à astéries ont fait l'objet d'un inventaire précis par le Département de la Gironde. Elles sont présentes dans les secteurs où les calcaires sont affleurant ou sub-affleurant, c'est-à-dire au nord et au sud du territoire. Par ailleurs, le BRGM en a recensé un certain nombre mais l'inventaire n'est pas exhaustif.

La Défense des Forêts Contre l'Incendie en Gironde : Sur le territoire du Créonnais, toutes les communes sont identifiées comme présentant un risque feu de forêt « faible », mais certaines constructions ont été implantées dans des secteurs boisés ou à leur contact (proximité plus ou moins forte). Le changement climatique augmente l'inflammabilité des végétaux. Il convient que **le projet de PLUi n'augmente pas la vulnérabilité des personnes et des biens face à ce risque : limitation de la dispersion de l'habitat et la gestion des interfaces urbain/forêt, organisation de la défendabilité (voies d'accès normalisées et réserves d'eau suffisantes), débroussaillage autour des constructions.**

L'ensemble du département girondin est concerné par le risque tempête selon le DDRM.

Le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (décret n°2010-1255) classe l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Créonnais en zone 2, soit une sismicité faible.

Le territoire créonnais est préservé des risques industriels majeur de type SEVESO. **Sur le territoire du PLUi, sont répertoriées 5 ICPE soumises à autorisation ou enregistrement** dont 3 actuellement en fonctionnement.

Sur le territoire du PLUi du Créonnais, **le risque Transport des Matières Dangereuses est lié au transport par canalisation de gaz sur** les communes de Baron et Blésignac.

L'analyse de la qualité de l'air révèle une présence plus marquée d'ammoniac, liée au secteur agricole. La présence de viticulture doit être prise en compte dans les futures zones de développement urbain, accueillant un public vulnérable. St Genès possède une école située à moins de 50 mètres d'une vigne.

La distillerie de Douence à St Genès de Lombaud a fait l'objet de mesures de qualité de l'air.

Sur le territoire du PLUi du Créonnais, **la base de données BASOL identifie 1 seul site.** Il s'agit de **l'ancienne décharge exploitée par la mairie de Baron.** Des travaux de dépollutions sont en cours.

Sur le PLUi du Créonnais, la pollution lumineuse reste contenue, du fait du caractère rural du territoire. Toutefois, la partie ouest du territoire (Sadirac, Loupes) montre une pollution lumineuse plus prégnante et l'influence de l'agglomération bordelaise.

Enfin, dans le cadre de la gestion des déchets, les documents cadre sont rappelés, notamment le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés de Gironde, qui devrait avoir lieu fin 2016.

Observation de la MRAE : Le dossier identifie bien les risques technologiques. La MRAe estime que cette thématique est correctement traitée.

Observation de l'Etat : le PLUi ne permet pas d'appréhender certains risques (effondrement).

Observation de l'ARS : des documents de l'ADEME peuvent être joints au PLUi à destination des porteurs de projet (bruits, qualité de l'air, aménagement urbain, promotion de l'activité physique, prévention du développement de larves de moustiques).

Commentaire de la CE : le tableau des émissions de polluants n'est pas expliqué (RP1.1 p348).Le cadre de référence pour la gestion des déchets a changé.

8.1.2 Explication des choix retenus pour établir le projet, le zonage le règlement, articulation du PLUi avec les documents de portée supérieure, incidences du projet sur l'environnement et mesures d'évitement – réduction – compensation et indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Les grands enjeux qui ont guidé la définition du PADD

Par délibération du 4 septembre 2018, le **Conseil Communautaire a décidé de maintenir les principaux objectifs figurant dans le PADD du PLUi à savoir :**

- **Maintenir les polarités locales, spécificité majeure du Créonnais.**
- **La maîtrise de l'attractivité**
- **Le maintien d'une ruralité.**

Le projet territorial ainsi défini, se décline en 3 grands axes :

- **Axe 1 : Inscire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé**
- **Axe 2 : Renforcer l'identité du Créonnais en préservant ses composantes patrimoniales**
- **Axe 3 : Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil**

La Communauté de Communes du Créonnais a ainsi fait le choix de reprendre l'armature territoriale principale définie par le SCoT définissant la commune de Créon comme le pôle de centralité du Créonnais :

- **Affirmer Créon comme pôle de centralité**
- **conforter trois pôles relais (Sadirac, La Sauve et Haux)**
- **Le troisième niveau de l'armature territoriale s'appuie essentiellement sur les communes périurbaines (partie ouest du territoire) et rurales (partie est) du territoire.**

Les communes périurbaines de la Communauté de Communes (Madirac, Loupes, Baron, Le Pout et Cursan) verront de favoriser l'attractivité de leur centre-bourg afin de permettre l'arrivée de services de proximité répondant à la population résidente.

Pour les communes rurales de Blésignac, Saint Genès et Saint Léon un peu plus excentrées à l'est du territoire, la simple préservation des entités urbaines actuelles limitera fortement la construction de nouveaux logements et l'arrivée de nouvelles populations, sans ouverture à de nouvelles zones urbanisables.

Les communes périurbaines et rurales peuvent se développer en fonction des équipements et de la capacité des réseaux présents (eau potable, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, électricité, défense incendie, voirie, ...).

La maîtrise du développement urbain impose aussi la maîtrise du niveau d'accueil de population (et vice-versa). C'est en ce sens que **les élus se sont positionnés en faveur d'une croissance démographique annuelle de +1% par an entre 2019 et 2030 soit une croissance démographique moyenne au regard des perspectives justifiables développées dans le diagnostic mais surtout, une croissance compatible avec les objectifs du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.**

Commentaire de la CE : la croissance moyenne de la décennie précédente a été de 2%/an. Le « choix politique » de la ramener à 1% est se justifie davantage par la volonté d'être compatible avec le Scot. Les moyens pour garantir cette décélération démographique sont peu explicités, alors que le PLUi est construit sur cette hypothèse majeure.

La Communauté de Communes du Créonnais a fait le choix de décliner cette armature territoriale et de l'affiner pour mieux spécifier le rôle que jouent les autres communes de la CdC en matière de complémentarité économique, de services et d'équipements :

Le PADD entend inscrire une dynamique **en privilégiant l'accueil de population au sein des bourgs (utilisation des dents creuses existantes et maîtrise de la division parcellaire) ou en extension directe des bourgs (principalement dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT ou à la marge en extensions sur les espaces agricoles et naturels comme par exemple à Loupes et Saint Léon)** afin de favoriser la proximité et l'accessibilité aux équipements existants.

Le PLUi du Créonnais inscrit les volets scolaires et éducatifs comme une priorité pour répondre aux besoins induits par la croissance démographique. La création d'un nouveau lycée a été expressément inscrit au sein des orientations du P.A.D.D afin de répondre à plusieurs problématiques (croissance démographique de l'aire Métropolitain Bordelaise, mobilité et déplacements pendulaires des élèves du second degré du Créonnais vers les lycées de la métropole bordelaise, structuration du réseau des équipements scolaire de niveau régional). Un terrain libre d'une superficie de plus de 9 hectares d'un seul tenant est nécessaire pour répondre aux besoins préalablement fixés par le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine (cf. PADD, accueil de 2000 élèves, création d'un internat, gymnases, de fonction, etc.). **Après analyse des terrains disponibles, il est ressorti que le terrain d'implantation du futur lycée le long de la RD 14 sur la commune de Créon (site de la Verrerie) était le seul qui répondait à l'ensemble des exigences** induites par la création d'un établissement public d'enseignement d'une telle importance (situation géographique cohérente avec le maillage scolaire, terrain d'une superficie minimum 7 ha, desserte sécurisée du site, consommation réduite d'espaces naturels et agricoles, proximité d'espaces publics urbanisés, trame routière, etc.).

Sur les 120 000 hectares d'espaces agricoles répertoriés par le SCoT, dont 25 000 hectares de terroirs viticoles, seuls trois hectares d'espace viticole à préserver seront utilisés par le futur lycée (contrairement au site de Sadirac également étudié qui impactait 58797 m2 d'espace naturel identifié par le SCoT comme trame verte et bleue à protéger). Afin d'assurer la transition avec les espaces agricoles voisins, plusieurs espaces tampons et espaces boisés classés seront réalisés (cf. OAP et règlement graphique).

Observation de l'Etat : la localisation du projet de Lycée de l'Entre-Deux-Mers à Créon est située hors des enveloppes urbaines du SCoT de l'agglomération bordelaise et au sein du terroir viticole qu'il protège. Ceci est incompatible avec les orientations du SCoT

Les autres actions visent à **conforter les équipements de proximité sur l'ensemble des communes** et des équipements structurants des centralités au rayonnement supra-communal. Le maillage de services de santé et sanitaire, de services à la personne, est complété dans le PLUi grâce au règlement qui permet de donner les possibilités de créer et de développer les services localement dans les zones urbaines et à urbaniser, et d'autre part de compléter l'offre existante.

Le territoire du Créonnais dispose d'un ensemble de réseaux performants et assez bien dimensionnés à la population actuelle. Le projet de territoire vise également à optimiser le fonctionnement de ces réseaux en limitant leur extension et en favorisant des dispositifs plus performants. C'est pourquoi il a été choisi de privilégier le confortement des centres-bourgs pour accueillir les nouvelles populations.

Concernant les réserves d'eau, il s'agit d'une priorité qui a une forte incidence sur les capacités à développer des projets d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Le travail de la métropole permettra d'élaborer des solutions alternatives aux prélèvements dans la nappe de l'Éocène pendant l'application du PLUi. En termes de qualité des rejets, **les schémas directeurs d'assainissement devront être mis à jour et révisés.** Il est demandé par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique sur le thématique Eau **qu'une étude de type loi sur l'eau soit obligatoire même pour les aménagements inférieurs à un hectare.**

Enfin, si en matière d'hébergement, la Communauté de Communes souhaite ouvrir des **possibilités de diversification des modalités d'accueil des touristes**, cela doit se traduire en matière d'équipements. Des **projets privés de développement touristique complémentaires** aux activités agricoles sont prévus sur toutes les communes.

La **piste cyclable Lapébie constitue la colonne vertébrale touristique** du territoire, articulé avec la **création d'un produit touristique de proximité**

L'urbanisme

L'accueil de population se fera essentiellement au sein des zones urbaines existantes en mobilisant le potentiel de densification identifié et en extension directe des bourgs constitués (principalement dans les enveloppes urbaines du SCoT) : « **dents creuses** » et des **opérations d'ensemble** dans des zones à proximité directe du bourg afin de créer une réelle dynamique de centralité.

La revitalisation des centres-bourgs trouve également un objectif en termes de commerces, suivant la même logique précédemment explicitée pour les équipements publics. Les espaces publics chercheront à être supports de mobilités douces. La définition des nouvelles zones à urbaniser sera ainsi limitée sur tout secteur présentant un intérêt paysager avéré et zones naturelles, agricoles et cours d'eau sont particulièrement préservés.

Observation de l'Etat : les enjeux paysagers auraient gagné à être traités de façon plus complète : coupures d'urbanisation, entrées de ville, co-visibilité.

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit la prise en compte de l'eau (protection en zone naturelle, zones de recul, gestion impérative des eaux pluviales dans les OAP, prise en compte des historiques d'inondation dans le zonage). **Les terres agricoles** comme outil économique et de valorisation paysagère **sont préservées en tant que milieux et vis-à-vis des pressions qu'elles subissent.** Des activités complémentaires autorisées comme support économique. **Les espaces naturels sont préservés par différents outils :** servitude d'espace boisé classé (EBC), protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (valeur paysagère) ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (valeur écologique).

La préservation ou remise en état des continuités écologiques

Le territoire du Créonnais présente **un maillage naturel composé d'espaces caractérisés et protégés au titre des recensements de type ZNIEFF et de périmètre Natura 2000 (Pimpine et Gestas).** Au-delà de ces espaces, le PLUi du Créonnais identifie **divers éléments constituant la Trame Verte et Bleue.** Le PLUi vise à **classer en zone naturelle l'ensemble des zones naturelles présentant une sensibilité environnementale,** et protège **les ripisylves (inconstructibilité).**

la préservation des abords des cours d'eau, il s'agit pour le PLUi d'intégrer une gestion de la ressource en eau à plusieurs niveaux : limiter les risques d'inondation, inciter à la restauration des espaces naturels après travaux afin de préserver les fonctionnalités des espaces notamment en matière d'écoulement des eaux pluviales, préoccupation liée au risque naturel de ruissellement, au risque de pollution par ruissellement, limiter le recours à l'assainissement individuel et en favorisant la maîtrise des rejets d'eaux usées.

Habitat

Il s'agit aujourd'hui de limiter la consommation foncière afin de préserver le cadre de vie, facteur d'attractivité du territoire, et d'assurer le développement résidentiel futur du territoire. Le rythme annuel de production de logement est évalué à environ **130 logements jusqu'en 2030,** selon un principe de diversification de l'offre de l'habitat. Créon doit produire plus du tiers de la production en logements (dents creuses, divisions parcellaires et extension urbaines), les pôles relais du Créonnais, l'autre tiers et les communes rurales et périurbaines la part restante. Afin de favoriser le renouvellement de la population et la pérennisation des équipements scolaires notamment, des servitudes de mixité sociale ont été inscrites dans les OAP et le règlement pour les communes des pôles relais et la centralité du Créonnais. **La vacance des bâtiments en zone agricole répond très largement à une vacance structurelle.** Afin de maximiser les opportunités de pouvoir mettre sur le marché de nouveaux logements sur le territoire, **le PLUi matérialise graphiquement sur le plan de zonage les constructions qui peuvent bénéficier d'un changement de destination en faveur d'une vocation résidentielle.**

Transport et déplacements

Le Créonnais a en grande partie construit son projet territorial en s'appuyant sur les principaux axes de communication, notamment les principaux axes routiers (RD14, 20, 671, 936). Un « plan mobilité » global pourrait être mis à l'étude en déclinaison opérationnelle du PLUi. La piste cyclable Lapébie est encore trop peu utilisée, et doit être mieux connectée à toutes les communes pour devenir une alternative locale à l'automobile. La création d'un mode de transport à haut niveau de service permettra de relier Créon à un futur pôle multimodal. Les OAP inciteront à mieux intégrer les nouveaux quartiers et à développer les mobilités douces. Enfin la démographie et le développement économique génèreront des flux et des besoins en stationnement supplémentaires.

Un parc photovoltaïque est déjà présent à Sadirac, entériné par une zone Ner.

En termes de communications numériques, la difficulté du territoire réside dans la très grande hétérogénéité des niveaux de connexion au très haut débit selon les communes. Au regard des inégalités de desserte du territoire au très haut débit, et des autres problématiques connues sur le territoire, **le Créonnais fait le choix de ne pas conditionner le développement urbain au niveau de raccordement au très haut débit.**

Développement économique

Conformément aux prescriptions du SCoT, le développement d'équipements commerciaux n'est pas une composante prioritaire. **Le territoire cherche plutôt à valoriser et mieux intégrer les implantations commerciales existantes**, principalement sur Créon. Une extension de la zone du Pastin (Créon/La Sauve) dans la limite de l'enveloppe urbaine du SCoT est portée par le PLUi au travers d'une OAP spécifique. Le règlement du PLUi prévoit des secteurs Ax et Nx pour gérer les modalités d'extension des activités commerciales existantes de façon maîtrisée. **Le développement économique est porté par l'agriculture, mais il s'agit de soutenir aussi une diversification de l'économie locale** pour fixer des emplois sur le territoire. La création d'emplois territoriaux peut être stimulée par l'aménagement et la densification des zones d'activités économiques (ZAE) en optimisant l'usage du foncier, en créant des espaces de coworking. Des zones à vocation artisanale doivent pouvoir se développer le long des axes routiers, de façon à apporter un équilibre territorial (Haux, Baron, Madirac). Des activités phare (Distillerie de Douence, Semoctom) doivent être préservées. Enfin, le PADD entend faciliter le maintien et le développement d'activités de loisirs et sportives, importantes pour la vie locale.

Commentaire de la CE : Hors La Sauve et Sadirac (Lorient), les moyens de développement des petits commerces et services de proximité sur d'autres communes n'apparaissent pas dans le RP1.2 (p.20) alors que le PLUi dit ne pas vouloir favoriser les nouvelles zones commerciales.

En application des prescriptions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le PLUi du Créonnais répond aux enjeux de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif du PLUi est de parvenir à un équilibre entre préservation des terres agricoles, notamment viticoles, des espaces naturels et le développement urbain. Ce parti pris suppose donc de limiter les extensions urbaines aux espaces agglomérés (préétablis) et éligibles au regard d'autres critères tels que les réseaux. **Le développement des extensions linéaires le long des voies et le mitage des constructions dans les espaces à dominante agricoles et naturelles est limité.** En compatibilité avec le SCoT, **plus 60% des disponibilités foncières se localisent dans les zones urbaines permettant au PLUi de favoriser le renouvellement urbain, l'encadrement de la division parcellaire et la réparation du tissu urbain** et en appliquant la densité définie dans le SCOT en fonction de l'armature territoriale.

Le parti d'aménagement et sa traduction réglementaire permettent d'atteindre les objectifs :

- **De réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD** puisque les travaux d'analyse des documents graphiques, menés de manière itérative pendant l'élaboration du PLUi, montrent que **le règlement induit potentiellement la réduction de la**

surface des zones constructibles de plus de 7% (soit 10 ha) à l'échelle de la Communauté de Communes.

- **De lutte contre l'étalement urbain puisque les capacités d'extension d'urbanisation (1AU) dans la production de logements représentent 40 % de la production globale possible.** Le potentiel de densification en espaces agglomérés représente 60% de la capacité de production globale. **Le PLUi est donc compatible avec la prescription du ratio de réalisation de logements de 50% de potentiel en espaces agglomérés et 50% maximum en extension urbaine portée par le SCoT.**

Observation de la MRAE : Elle relève par ailleurs que 60% des disponibilités foncières pour l'habitat sont situées en zone urbaine. Cette répartition, supérieure à l'objectif du SCoT (50%), est de nature à favoriser le renouvellement urbain. La MRAE estime toutefois que l'objectif de modération de la consommation d'espace NAF (78 ha, soit 40%) est très éloignée des objectifs nationaux.

Observation de l'Etat : Le rapport de présentation devrait également justifier pourquoi sont ouverts à l'urbanisation 38,24 ha de zone 1 AU alors que dans le même temps les surfaces disponibles au sein de zones urbaines, en principe déjà artificialisées et lieux prioritaires du développement, passent de 124,64 ha à 77,82 ha.

Si l'on reprend les éléments concernant l'ouverture à l'urbanisation, **on ne trouve plus de chiffres sur la distribution de la population pour vérifier si cette répartition par tiers est respectée** (par exemple, aucune orientation d'aménagement ne donne le nombre de logement envisagé par zone AU). Le seul indicateur technique sur lequel on peut extrapoler est la capacité des stations d'épuration pour avoir une idée de la ventilation future de la population (RP2 p.216). **Or, cette répartition interpelle car elle va à l'encontre de la répartition territoriale initiale prévue dans le PADD. La commune de Créon apparaît comme perdant son rôle de pôle relais de premier plan au profit de Sadirac.**

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues afin de répondre aux objectifs de développement démographique, économique et d'équipement développés dans le PADD. Des OAP ont été définies sur des secteurs de développement (secteurs à l'intérieur des zones urbaines et des enveloppes urbaines existantes, secteurs en extension urbaine)

Chaque OAP intègre les mêmes principes d'aménagement et d'équipements quelle que soit la vocation de la zone d'habitat (requalification urbaine et extension urbaine), une exigence forte d'intégration paysagère, de prévention des risques et de limitation des pollutions étant toujours prescrite par l'OAP.

Des OAP régissent des sites d'activités économiques et des OAP thématiques (eau et patrimoine) en compatibilité avec les objectifs du PADD, afin de développer plus particulièrement les orientations attendues dans les projets.

NB : Les OAP sont développées plus bas dans ce rapport.

Explications des choix retenus pour établir le zonage et le règlement

Justifications du zonage et règlement

Le règlement du PLUi a été bâti sur la base de trois objectifs :

- **L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination** des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives (RP1.2 p.50 à 97)
- **Un règlement conçu sous forme de livret** réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;

- La **traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 17 zones**, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire intercommunal du Créonnais
- **À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.** Le règlement décline selon la zone un certain nombre de secteurs permettant d'adapter les règles à la réalité du terrain.

Des principes généraux sont communs à toutes les zones. Ils concernent les dessertes et réseaux, le maintien des activités et constructions existantes, la protection des éléments du patrimoine bâti et naturels identifiés, la gestion des annexes, les équipements publics et d'intérêt collectif, les espaces libres et plantations, la réalisation d'aires de stationnement.

91 emplacements réservés (soit 38 ha) sont identifiés.

Observation de la CDPENAF : La collectivité précise que le PLUi comptabilise 9 STECAL en zone agricole et 14 en zone naturelle sur l'ensemble du territoire intercommunal du Créonnais, correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un fort mitage. Au total, sont graphiquement identifiés 29 STECAL (10 en zone A et 19 en zone N).

Commentaire de la CE : RP1.2 p. 87, il y a deux phrases contradictoires et redondantes : « *Le PLUi comptabilise 10 STECAL en zone agricole sur l'ensemble du territoire intercommunal du Créonnais ce qui correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un fort mitage.* » Mais deux paragraphes plus loin : « *Le PLUi comptabilise 9 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole sur l'ensemble du territoire intercommunal du Créonnais ce qui correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un fort mitage.* »

Observation UDAP : L'OAP à vocation patrimoniale sur La Sauve, ne comporte aucun document graphique et n'évoque pas l'enjeu lié au patrimoine mondial. Il est essentiel de traduire les enjeux et objectif de cette OAP par un document graphique faisant apparaître le périmètre de la zone tampon, les cônes de vues à préserver, les liaisons entre les 2 monuments (composantes du bien), les préservations et les améliorations attendues tant sur le bâti que sur le non bâti formant un ensemble cohérent aux abords des composantes. L'UDAP demande à voir compléter les OAP des éléments qu'elle mentionne dans son courrier d'observation et considère que les OAP sont difficilement localisables sur le plan général de chacune des communes

Observation de l'UDAP : l'UDAP rappelle que la plupart des travaux d'aménagements des espaces non bâtis et des espaces publics situés en abords d'un monument historiques sont désormais, suite à la promulgation de la loi LCAP et de son décret d'application du 29 mars 2017, soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme. (articles R421-10 et suivants du code de l'Urbanisme)

Espaces changeant de destination par les choix de développement du PLUi

L'analyse des espaces changeant de destination se fait en comparant les limites des zones constructibles entre les documents existants (hors St Genès de Lompaud en RNU) et le présent PLUi.

159,56 hectares de zones urbaines et à urbaniser sont reclassées en zones agricoles ou naturelles. A l'inverse, seuls 70,56 hectares de zones agricoles et naturelles sont reclassés en zones urbaines ou à urbaniser. **Ainsi, le PLUi permet une réduction de la surface des zones urbaines et à urbaniser au profit des zones agricoles ou naturelles de 88,99 ha.**

Le détail par commune et par secteur géographique est présenté dans le RP1.2 (p. 106 à 126).

Observation de la CDPENAF : En ce qui concerne les possibilités de changement de destination, la commission estime que le nombre de bâtiment concerné est relativement raisonnable à l'échelle d'un PLUi de cette taille. Elle regrette cependant le manque d'information. La commission tient à préciser qu'outre le repérage sur le plan de zonage, elle attend des collectivités compétentes en matière d'urbanisme toutes précisions sur les critères qui conduisent à retenir ces bâtiments (type et matériaux de la construction, environnement, ...).

Le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle.

Observation de la MRAE : Le dossier mentionne dix secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) en zone agricole A et 14 STECAL en zone naturelle N. Ces secteurs sont destinés à favoriser des activités rurales. Par ailleurs, le dossier identifie les constructions susceptibles de changer de destination. Le dossier ne précise pas le nombre de logements potentiels correspondant à ces constructions. La MRAE recommande de fournir une estimation de ce potentiel.

Les changements de destination des espaces classés en appellation d'origine protégée entraînent une consommation de 0,1% à 1,2% selon l'appellation (tableau ci-dessous). Le PLUi ne porte pas une atteinte substantielle à des productions AOP.

Evolutions de zonage consommant d'espaces classés AOP

Appellation	Superficie de l'AOC sur la Communauté de Communes	Superficie passant de zone Agricole ou Naturelle dans l'ancien document d'urbanisme en zone Urbaine dans le PLUi	% de l'AOC consommée	Superficie passant de zone urbaine et à urbaniser dans l'ancien document d'urbanisme en zone agricole ou naturelle dans le PLUi
Bordeaux	5455,31 ha	58,65 ha	1,1%	72,42 ha
Bordeaux supérieur	5455,31 ha	58,65 ha	1,1%	72,42 ha
Crémant de Bordeaux	5455,31 ha	58,65 ha	1,1%	72,42 ha
Cadillac	618,8 ha	0,68 ha	0,1%	2,72 ha
Côtes de Bordeaux	618,8 ha	0,68 ha	0,1%	2,72 ha

Côtes de Bordeaux Cadillac	618,8 ha	0,68 ha	0,1%	2,72 ha
Premières Côtes de Bordeaux	618,8 ha	0,68 ha	0,1%	2,72 ha
Entre-deux-Mers	4836,51 ha	57,98 ha	1,2%	69,71 ha

Commentaire de la CE : le tableau (RP1.2 p. demande une aide à la lecture, en particulier au regard des enjeux de protection de zones agricoles. La CE note que 88 ha de terrains naturels et agricoles ont été préservés.

Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLUi

La comparaison entre les documents d'urbanisme et le PLUi fait apparaître une diminution de 35% du potentiel urbanisable dédié à l'habitat. Le potentiel d'accueil est de 116,1 ha.

En cohérence avec le PADD et les justifications précédentes en matière d'accueil de population et de production de logements (incluant les besoins nécessaires au point mort), le potentiel d'accueil est estimé à 1561 logements neufs au sein des zones urbaines et à urbaniser. Cela induit une surface moyenne consommée par logements de 743 m² contre 854 m² constatée sur le territoire lors des 10 dernières années comme exprimé dans le diagnostic soit une diminution de 13% de la surface moyenne consommée par logement. 67% de la production de logements sera réalisée au sein des zones urbaines, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD.

Le potentiel urbanisable dédié aux activités économiques est réduit de 8% dans le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Enfin, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est diminuée de 42% par rapport à la décennie passée.

Observation de la CDPENAF : La souligne l'évolution positive du PLU notamment sur la diminution de la consommation d'espaces de terroirs viticoles protégés et des potentiels conflits en termes d'usage. Elle note ainsi l'effort des municipalités concernées qui a conduit à une meilleure définition des zonages.

Observation de l'Etat : Certains chiffres méritent des éclaircissements, des précisions doivent être apportées. Ceci aboutit à la présence de chiffres incohérents, au moins en apparence.

Ici par exemple : La capacité d'accueil mobilisable dans les documents d'urbanisme en vigueur est de 124 ha (RP1 p.198 et RP2 p.132) au sein des zones U alors que les mêmes surfaces libres au sein des zones U du PLUi ne sont plus que de 78ha (RP2 p.133).

Les éléments méthodologiques manquent en plusieurs endroits : calcul du point mort, calculs des surfaces libres au sein des zones U.

Le PLU présente une modération de la consommation d'espace du fait de la restitution de ces 159 ha aux zones naturelles et agricoles. Mais lorsque ce sont des secteurs bâtis, il semblerait que ce soit plus une mesure anti-division parcellaire qu'une mesure de protection de ces espaces qui sont déjà largement artificialisés.

Articulation du PLUi avec les documents de portée supérieure

Le PLUi doit être compatible, conforme ou prendre en compte les documents cités aux L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme (voir tableau RP1.2 p.139).

Le PLUi de la CdC du Créonnais doit être compatible avec :

- le SCOT 2030 de l'Aire Métropolitaine Bordelaise
- Le rapport de présentation intègre le diagnostic du PLH (en cours d'élaboration)
- le SRADDET (règles générales)
- le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021

- le SAGE Nappes profondes (intégré dans le SCOT)
- le SAGE de Dordogne Atlantique (en cours d'élaboration)
- le SAGE Vallée de la Garonne (en cours d'élaboration, approuvé début 2020)
- le PGRI Adour-Garonne 2016-2021

Le PLUi doit prendre en compte :

- Le PCAET a été lancé en mars 2018 par le SYSDAU sur l'aire métropolitaine bordelaise, au titre de la mise en œuvre du SCOT. La mission est toujours en cours. Le SCOT en vigueur prend déjà en compte le PCET 2013-2017 de la Gironde 2013-2017 (source : pièce n°2 « articulation » du rapport de présentation du SCOT approuvé)
- le SRADDET (objectifs)
- Le SRCE Aquitaine (porté à connaissance)
- les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et services publics.

Un tableau (RP1.2 p. 141 à 166) détaille les éléments qui rendent compatible ou non le PLUi avec le SCOT qui affiche quatre grandes orientations : Pour une métropole nature, Pour une métropole responsable, Pour une métropole active, Pour une métropole à haut niveau de services.

Le Scot se décline en quatre axes : Pour une métropole nature, responsable, active, à haut niveau de services.

Le travail d'élaboration du PLUi a induit des rencontres avec le SMEGREG et les différents syndicats AEP, menées lors de la phase de diagnostic pour affiner le volet AEP. Par ailleurs, des consultations ont été faites auprès d'EPIDOR (structure porteuse du SAGE Garonne Atlantique) et du SMEAG (structure porteuse du SAGE Vallée de la Garonne) pour prendre en compte les grands enjeux, notamment en termes de préservation des zones humides, de qualité des eaux et de maîtrise du risque « inondation ». L'ensemble des actions et mesures de protection des milieux, d'amélioration et d'optimisation des réseaux, permet d'apporter des éléments de compatibilité avec les différents documents de gestion de la ressource en eau.

Les autres volets (énergie renouvelable, mobilité) font l'objet de réponses (ici pour le SRCAE Aquitaine).

Observation de la MRAE : Le dossier prévoit une réduction de 42% de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) par rapport à la dernière décennie (de 134 ha à 78 ha). La MRAe note que cet objectif est inférieur à celui prévu par le projet de SRADDET, en cours de finalisation, qui prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) connue entre 2009 et 2015. La phase d'approbation du PLUi et du SRADDET étant quasi-simultanée, la MRAe recommande une meilleure prise en compte de cet objectif.

Observation de l'Etat : La compatibilité avec le SCOT et donc avec le SAGE Nappes profondes n'est pas démontrée. Selon les prescriptions du SAGE Nappes profondes, il n'est pas envisageable d'augmenter les prélèvements sur cette nappe pour accompagner le développement du territoire. Le PLUi ne fait pas la démonstration de la possibilité de satisfaire aux besoins liés à l'accueil de nouvelle population sans augmenter les prélèvements. Des garanties doivent être apportées sur le respect des prescriptions du SAGE Nappes Profondes de la Gironde avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation ou densifier sur le secteur du SIAEPANC de Bonnetan.

Commentaire de la CE : les actions et mesures menées dans le cadre du PLUi pour une bonne préservation et gestion de l'eau tout au long de son cycle, la présence d'une OAP thématique dédiée à l'eau montrent que la CDC a entamé un travail sérieux de gestion de l'eau. Les actions et mesures liées aux thématiques du transport, de la mobilité en général, et au développement des énergies renouvelables sont moins développées.

Incidences du projet sur l'environnement et mesures d'évitement – réduction – compensation

Une analyse des incidences a été réalisée à chaque phase d'élaboration du PLUi, des premières versions de travail du PADD, du zonage et du règlement afin de proposer des mesures correctrices, d'évitement comme de réduction.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLUi, des prospections de terrain ont eu lieu sur le territoire intercommunal. Ces phases de terrain se sont organisées en plusieurs séquences :

- **Une reconnaissance générale de terrain sur l'ensemble du territoire en mars et avril 2016, dans le cadre de l'état initial de l'environnement.** L'objectif consistait à identifier les grandes sensibilités liées au patrimoine naturel de la communauté de communes. **Ces investigations ont permis l'établissement d'un diagnostic écologique à l'échelle communautaire et la conception de la Trame Verte et Bleue du territoire.** L'objectif était d'appuyer le maître d'ouvrage dans ses choix pour les phases ultérieures de l'élaboration du PLUi, **sans toutefois se substituer à des besoins d'investigation sur le terrain (au niveau parcellaire).**
- **Des prospections de terrain sur les volets écologique, paysager et hydraulique à un stade plus avancé de l'élaboration du PLUi** (définition du zonage, conception des OAP et du règlement). Pour le volet écologique plus spécifiquement, celles-ci ont eu lieu à différentes dates (tableau ci-dessous) :

Prospections sur le terrain

Date du passage	Objet	Objectif
Novembre 2017	Une prospection de terrain a été réalisée par un botaniste et un fauniste, qui ont expertisé les zones 1AU du projet de PLUi.	L'objectif était d'identifier les principales sensibilités écologiques de ces sites et notamment les potentielles espèces protégées, les habitats patrimoniaux et les potentialités « zones humides » (basée sur le critère habitat et végétation).
Avril/mai 2018	les mêmes prospections ont eu lieu sur les zones AUx et AUy du projet de PLUi	
Aout 2018	des prospections complémentaires lié au futur projet du lycée de Créon ont eu lieu : un passage faune et un passage flore/habitat.	
juin 2018	étude complémentaire « zones humides » a été réalisée par le bureau d'étude Envois en sur le site de Loupes-Croix de Maubec (sur la demande du propriétaire du terrain), suite aux premières investigations qui ont mis en lumière le caractère humide du site. Elle a été intégrée et prise en compte dans le PLUi	

Observation de la MRAE : Pour le volet écologique, les prospections ont eu lieu en novembre 2017 pour les zones 1AU du projet de PLUi. L'objectif était d'identifier les principales sensibilités écologiques de ces sites et notamment les potentielles espèces protégées, les habitats patrimoniaux et les zones humides. La MRAE considère que ces observations ont été réalisées dans une période défavorable à une observation fiable des habitats et recommande de compléter ces investigations.

Commentaire de la CE : la saison choisie pour les passages a une incidence sur la fiabilité des inventaires, ce qui amène à préconiser des études complémentaires pour des zones à urbaniser à court terme, et qui présente des enjeux potentiellement forts (zones humides, espèces protégées).

Les conclusions des prospections écologiques et les enjeux mis en exergue ont ensuite servi à concevoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptées à chaque site, moyennant un travail sur des mesures d'évitement, réduction, voire compensatoires, des incidences négatives.

L'analyse des incidences du PADD décline chaque objectif selon les thèmes du patrimoine naturel et paysager, de l'eau, de l'énergie et des GES, des nuisances et des risques. Sur les 17 objectifs, seul 4 sont présentés comme ayant une incidence négative (5 occurrences) :

- maîtrise de la croissance démographique (négatif sur le patrimoine et les nuisances)
- maîtrise de la production de logement (neutre à négatif sur le patrimoine)
- conforter les équipements existants (négatif sur le patrimoine)
- conforter le rôle économique du Créonnais vis-à-vis des territoires voisins (négatif sur le patrimoine)

Les autres incidences sont neutres (60 occurrences) ou positives (19 occurrences).

Les incidences des règlements, zonage et OAP ont été évaluées par grand compartiment de l'environnement : grand paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques, ressource en eau potable, l'eau en tant que milieu, risques naturels, risques technologiques, nuisances et pollutions, climat, énergie et qualité de l'air (RP1.2 p192 à 236).

Observation de la MRAE : Le dossier ne présente pas l'évolution de la consommation d'eau potable à l'échelle de l'intercommunalité et à l'échéance du PLUi. Ce fort enjeu appelle pourtant plus d'information sur les consommations d'eau potable à venir et les mesures de gestion de la ressource envisagées. Le choix d'une solution de substitution d'approvisionnement n'étant pas arrêté, le dossier ne permet pas d'évaluer la capacité de développement du territoire au regard des perspectives démographiques et économiques. La MRAe considère que l'adéquation des ressources en eau avec le projet intercommunal doit être expliquée.

Commentaire de la CE : des mesures présentées comme incidences positives peuvent plutôt être considérées comme des mesures de réduction ou de compensation (ex : modalités d'aménagement, emplacements réservés hors réservoirs, implantation du lycée hors ZNIEFF).

11 secteurs voués à muter et présentant des enjeux hydrauliques ont été identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Il s'agit des sites couverts par les OAP suivantes :

- Baron – Cassarat
- Cursan – Le Bourg / Bonneau
- Cursan – Virly
- Haux – Le Vieux Bourg
- La Sauve – Laurière
- La Sauve – Le Pré des Brives
- La Sauve – Naulin
- Sadirac – Lorient – Viaud
- Sadirac – Farjou
- Saint-Genès-de-Lombaud – A Biere
- Saint-Genès-de-Lombaud – Pinasson.

Ces sites ont fait l'objet d'une étude plus fine, menée par un hydrogéologue confirmé. Sur la base d'une étude cartographique du contexte topographique, hydrographique et géologique, et d'une visite de terrain (pas de levé spécifique, ni métré), des recommandations ont été édictées afin de bien prendre en compte les incidences liées à l'imperméabilisation des sites. L'ensemble de ces informations a été

regroupé sous forme de fiches établies par site, et annexées au rapport de présentation du PLUi. Elles seront donc consultables lors des procédures d'aménagement ultérieures.

Observation de la MRAE : Le dossier indique que « l'aménagement urbain envisagé, à court ou long terme, ne remet pas en cause la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ». La TVB n'ayant pas été définie à une échelle plus précise (cf §II.2.d), le dossier ne permet pas d'évaluer ces incidences. Le règlement semble protéger certaines formations boisées et les principales continuités humides, mais seule la définition des sous-trames permettrait une évaluation aboutie des incidences sur les réservoirs et corridors. La MRAe recommande de compléter cette évaluation.

De nombreux sites destinés à muter (couverts par une OAP) se situent à proximité quasi immédiate d'un boisement (c'est-à-dire sans aucun élément séparateur) :

- Baron – Cassarat
- Créon – Mouquet
- Haux – Grand Chemin
- Le Pout – Richard
- Sadirac – Pomadis
- Sadirac – Site Placo / Le Guillan
- Sadirac – Le Merle
- Sadirac – Bel Air
- Madirac – Jos
- Loupes – Croix de Maubec
- Cursan – Le Bourg / Bonneau
- Cursan – Virly
- La Sauve – Laurière
- La Sauve – La Sableyre
- Le Pout – Marches
- Madirac – Le Carpe Sud
- Madirac – Les Reynauds
- Sadirac – Lorient – Viaud
- Sadirac – Lorient – Domaine de Lorient
- Sadirac – Farjou
- Saint-Genes-de-Lombaude – A Biere
- Créon – La Verrerie – Lycée : un futur boisement (associé à la mobilisation de l'outil « EBC à créer ») est attendu au contact du site accueillant le futur lycée du Créonnais.

Observation de la MRAE :

Le dossier ne précise pas d'objectif chiffré en matière de mise aux normes d'installation d'assainissement individuel. La MRAe recommande de fixer un objectif de conformité réaliste et évaluable dans le cadre du suivi du plan. LaMRAe précise par ailleurs que le PLUi n'a pas vocation à prescrire au porteur de projet la réalisation d'études ; cette analyse doit relever du PLUi lui-même. La MRAe recommande de montrer la cohérence, en zone d'assainissement individuel, du choix des zones à urbaniser avec l'aptitude des sols à l'infiltration

Le PLUi demande aux futurs porteurs de projets un « porté à connaissance » dont le contenu serait proche de celui d'une notice d'incidence sur les milieux aquatiques de type « loi sur l'eau ». La MRAe rappelle que le PLUi n'a pas vocation à prescrire ce typed'étude et recommande de réaliser une OAP hydraulique sur l'ensemble des secteurs sensibles identifiés.

Le dossier mentionne des épisodes de débordement de la Pimpinne et du Gestas. Dans les secteurs les plus sensibles, la démarche d'évitement de l'imperméabilisation n'est pas menée à son terme. Une zone

à urbaniser est prévue dans le secteur de la Sauve-Naulin, où un aléa inondation est identifié. Dans ce secteur, l'urbanisation est susceptible de modifier le régime d'expansion des crues. La MRAe recommande le retrait de l'urbanisation de cette zone.

Le dossier intègre le futur plan de prévention des risques naturels (PPRN) lié aux mouvements de terrain sur la commune de Baron. Le projet de PLUi prend en compte le risque de débordement de nappes et d'inondation de cave (pour les paramètres de fiabilité forte et moyenne). Le dossier contient onze OAP hydrauliques contenant des dispositions spécifiques de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLUi demande aux futurs porteurs de projets un « porté à connaissance » dont le contenu serait proche de celui d'une notice d'incidence sur les milieux aquatiques de type « loi sur l'eau ». La MRAe rappelle que le PLUi n'a pas vocation à prescrire ce type d'étude et recommande de réaliser une OAP hydraulique sur l'ensemble des secteurs sensibles identifiés.

Le diagnostic identifie un risque d'incendie croissant compte tenu du changement climatique et des constructions réalisées à proximité des zones boisées. Des dispositions sont envisagées pour réduire l'exposition de la population à ce risque. Le dossier ne comprend toutefois pas de cartographie du dispositif de défense incendie. La MRAe recommande d'ajouter cette pièce.

Observation de l'Etat : Les cartes et éléments graphiques ne permettent pas une appréhension du risque optimale. Au regard du règlement graphique du PLU révisé, il apparaît que le périmètre des secteurs affectés par le risque d'effondrement de carrières n'est pas toujours cohérent avec la carte d'aléas provisoire présentée lors du comité de pilotage du 18 juin 2018. L'emprise des zones identifiées dans le PLU comme sujette au risque d'effondrement de carrières est très imprécise et nettement sous-dimensionnée par endroit (une parcelle bâtie pourtant concernées en est exclue.) La trame PPRMT n'est pas non plus lisible.

Le risque inondation n'est pas identifié dans les cartes de façon complète. Les aléas forts connus ne se retrouvent pas sur la carte ni dans les OAP. Les prescriptions affichées sont insuffisantes et peuvent faire encourir un danger aux personnes.

Des cartes lisibles et des informations plus précises (par ex Haux) auraient permis de mieux appréhender les risques naturels et technologiques.

Commentaire de la CE : La lisibilité des cartes s'avère ici importante, pour un meilleur repérage. Il est utile de clarifier les éléments qui relèvent du PLUi et des autres documents.

La problématique de l'eau est abordée de façon large et met en lien les tensions sur la ressource et la recherche de solutions.

Evaluation des incidences au titre de Natura 2000

Les sites de la Pimpine (ZSC RH Pimpine 804) et du Gestas (ZSC RH Gestas 803) sont les deux sites Natura 2000. À l'examen des cartes superposant les périmètres Natura 2000 et le projet de zonage du PLUi, il apparaît que les périmètres sont classés en zone N. De plus, les abords des cours d'eau permanents sont protégés par une zone non aedificandi. Les incidences du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc pressenties non significatives.

Plusieurs espèces sont susceptibles d'être présentes sur l'aire d'étude.

La bande de recul de 10 ou 30 mètres et le classement en zone N, le classement en EBC (favorable aux chiroptères), l'éloignement des bourgs et des zones AU permettent de préserver les milieux naturels et agricole. La gestion des eaux pluviales limitant le ruissellement comme les mesures limitant les effets de l'imperméabilisation sont constituées de mesures qui entraînent des incidences jugées non significatives sur les deux sites Natura 2000 du territoire.

Observation de la MRAE : La MRAe note que certaines portions des cours d'eau de la Pimpine et du Gestas classées Natura 2000 sont concernées par un zonage N ou A possiblement constructibles. Par

ailleurs, certaines zones à urbaniser interceptent des corridors écologiques en lien direct avec les sites Natura 2000 du territoire intercommunal en particulier :

17. Le secteur n°30 Cursan – Virly situé au sein d’un corridor écologique des milieux boisés feuillus directement connecté au site Natura 2000 *Réseau hydrographique du Gestas*,

18. Secteur n°41 Sadirac-Farjou Nord, dans une zone potentiellement humide au contact du site Natura 2000 *Réseau hydrographique de la Pimpinne*.

Cette constructibilité est susceptible d’avoir une incidence sur les habitats d’espèces relevant de Natura 2000. La MRAe recommande de limiter plus fortement la constructibilité des abords de ces cours d’eau et de leurs affluents afin de préserver leurs fonctionnalités écologiques.

Commentaire de la CE : le risque d’inondation augmentera probablement avec le temps, ce qui mérite une attention particulière dans les mesures et les zonages.

Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l’environnement

Dans le cadre du PLUi du Créonnais, les principales zones susceptibles d’être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les zones ouvertes à l’urbanisation à court terme, soit les zones 1AU. Les paragraphes ci-après listent et détaillent l’ensemble des sites à projet (dont les zones 1AU) pour en analyser la sensibilité environnementale et les éventuels impacts. Les 45 OAP associées à ces zones sont également détaillées (RP1.2 p.245 à 326).

Seul les zones 1AU ont fait l’objet d’investigations écologiques de terrain.

Nous mentionnons ci-dessous les OAP qui mettent au jour des éléments notables en termes d’évaluation environnementale :

- N°2 BARON – Cassarat/Luchey (zone 1AU) (prospections prévernales recommandées pour les espèces protégées – flore)
- N°10 HAUX – Bergueil (zone AU) (Créer une zone tampon - une zone ouverte de prairie naturelle)
- N°11 HAUX – Grand Chemin (zone AU) (Réduire la surface de l’OAP)
- N°12 LA SAUVE – Le Pré des Brives (zone U) (secteur à éviter)
- N°13 LA SAUVE – Naulin (zone U) (exclure la prairie)
- N°21 SADIRAC – Pomadis (zone U) (réservoir de biodiversité, OAP à réduire)
- N°26 MADIRAC – Jos (zone AU) (préserver la zone boisée et la friche)
- N°28 LOUPES – Croix de Maubec (zone AU) (Préserver les zones humides et les milieux associés)
- N°30 CURSAN – Virly (zone AU) (Cette OAP s’inscrit partiellement dans la continuité de l’urbanisme actuel coupe le corridor écologique des milieux boisés feuillus de la Trame verte régionale.)
- N°33 LA SAUVE – La Sableyre (zone AU) (La réalisation de sondages pédologiques est recommandée ; Préserver l’ensemble de ce secteur car il forme un espace cohérent avec le reste du boisement à l’est mais aussi pour son rôle de tampon)
- N°38 MADIRAC – Le Carpe Sud (zone AU) (Vérifier la présence/absence de zones humides)
- N°40 SADIRAC – Lorient/Viaud/Domaine de Lorient (zone AU) (Préservation du secteur avec présence du Damier de la Succise en intégrant une zone tampon de 10 mètres ou Réaliser des inventaires complémentaires (mai) pour confirmer ou non la présence du Damier de la Succise)
- N°41 SADIRAC / Farjou (zone AU) (La réalisation de sondages pédologiques est recommandée ; Vérifier la présence de zones humides via des sondages pédologiques ; Sur le secteur nord, préserver le boisement mature ; Sur le secteur nord, préserver la haie au nord ; Sur le secteur sud, conserver l’ensemble du secteur hormis les zones de parc et jardin pour maintenir une zone tampon avec l’ensembleboisé jouxtant ce secteur)
- N°43 SAINT GENES DE LOMBAUD – Pinasson (zone AU) (Réaliser des prospections complémentaires à la bonne période (juillet) pour confirmer ou non la présence de l’Azuré du Serpolet)

- N°44 SAINT-LEON – Mondon (zone AU) (Des prospections pré-vernales pour cette espèce sont recommandées ; Conserver l’habitat en fourré et l’entretenir)
- N°45 CREON – La Verrerie – Lycée (zone AU) (En cas de destruction des formations arborées, adaptation des périodes de travaux afin d’éviter la période de reproduction des espèces d’oiseaux protégées, soit de mars à août).

Observation de la MRAE : Le rapport de présentation (RP) identifie et localise clairement 45 secteurs à urbaniser faisant l’objet d’orientations d’aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, les OAP du secteur de Sadirac-Farjou et du secteur Haux le Bourg n’apparaissent pas dans le cahier des OAP. La MRAE recommande de compléter le document.

Les observations, partielles, tendent à minimiser les zones humides. Le diagnostic doit donc être complété par une représentation des zones humides au droit des secteurs pouvant être urbanisés. Rappelons ici qu’à cet égard, le SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise demande que chaque zone à urbaniser fasse l’objet d’une investigation écologique « in situ » visant à identifier d’éventuelles zones humides. Le PADD répond partiellement à cette demande, car il prévoit d’identifier les seules zones humides avérées sur le territoire intercommunal. Par ailleurs, le dossier indique que «des investigations écologiques ont été menées sur les emprises de chaque zone à urbaniser de type 1AU». Cette démarche ne semble pas avoir été menée à son terme, puisque le PLUi recommande aux porteurs de projet la réalisation de prospections pédologiques. La MRAE estime que les zones humides représentent un enjeu fort et qu’elles devraient, dans le cadre de l’élaboration du PLUi, faire l’objet d’investigations complémentaires visant à les caractériser exhaustivement et à les localiser plus précisément.

Le dossier contient une fiche descriptive des habitats de chaque secteur à OAP sur 45 opérations d’ensemble envisagées. Un grand nombre de secteurs ne contiennent aucune information concernant les habitats ou les espèces présentes sur site. D’autres secteurs non concernés par une OAP abritent potentiellement des espèces patrimoniales, notamment en raison de la proximité de sites Natura 2000 (par exemple le projet de golf à Cursan). LaMRAE demande de caractériser les habitats et espèces présentes sur l’ensemble des zones pressenties pour accueillir des projets susceptibles d’avoir des incidences directes sur les corridors écologiques et que la prise en compte de ces zones à enjeu n’est pas établie dans le dossier, en particulier dans les secteurs suivants :

- n°1 Baron -Fauriar situé entre deux réservoirs de biodiversité,
- n°2 Baron – Cassarat/Luchey, parcelle en partie boisée (chênaï),
- n°15 Le Pout- Richard, mosaïque d’habitats de type bocager avec des haies,
- n°23 Sadirac- Le Merle situé dans un réservoir de biodiversité des boisements feuillus,
- n°30 Cursan – Virly qui coupe un corridor écologique des milieux boisés feuillus directement connecté au site Natura 2000 FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas »

n°31 Haux – Le Bourg qui jouxte la ZNIEFF de type 2 « Vallée et Coteau du Gaillardon et du Lubert ».

- n°38 Madirac-Carpe Sud proche de la ZNIEFF de type 1 « Vallon de la Soye et bois de Mauquey »,
- La MRAE estime que ces zones sont des espaces naturels à enjeu fort nécessitant une démarche d’évitement que le projet n’a pas mené à son terme concernant les zones identifiées. La MRAE recommande d’approfondir cette démarche.

Dans le secteur du futur Lycée de Créon, le dossier relève un enjeu chiroptère au niveau des boisements matures comportant des cavités. Le dossier ne permet pas d’appréhender la prise en compte cet enjeu. La MRAE considère qu’il y a lieu de compléter ce point.

Des zones identifiées dans le dossier à fort intérêt écologique sont concernées par des zones urbaines ou à urbaniser, notamment dans les secteurs suivant :

14. n°26 Saint-Genès de Lombaud, parcelles caractérisées notamment par des prairies humides,
15. n°28 Loupes – Croix de Maubec, zone humide avérée proche du site Natura 2000 « Réseau hydrographique de la Pimpinne »,
16. n°33 La Sauve-La Sableyre et n°41 Sadirac-Farjou Nord, qui abritent une saulaie pionnière caractéristique d’une zone humide.

La MRAe estime que, sauf démonstration inverse, la présomption de zone humide devrait conduire à les exclure de toute urbanisation et devrait conduire au retrait des zones urbaines ou à urbaniser concernant ces secteurs.

Observation de l'Etat : Le projet d'implantation du lycée qui ne figure pas parmi les seuls équipements qui puissent être accueillis dans cet espace strictement protégé n'est pas compatible avec l'objectif A5 du DOO du SCOT et aux orientations et principes fondamentaux des axes A et E de ce document. Par conséquent et en l'état actuel du dossier, le classement des terrains concernés en zone 1AUe constructible dans le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCOT.

La zone 1AUX Croix de Maubec sur Loupes se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCOT

Commentaire de la CE : plusieurs zones présentent des enjeux environnementaux significatifs et devraient être mieux préservés.

Indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Une fois le PLUi approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Les indicateurs choisis sont la consommation d'espaces annuelle et le suivi des objectifs du PLUi, déclinés dans le projet (présenté en RP1.2 p.329 à 330) :

- logement (nombre, réhabilitation, changement de destination, superficie de la zone U ou 1AU, superficie moyenne par logement, types de terrains construits
- objectifs du PADD.

Enfin, les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés (présentés dans le RP1.2 p.331 à 333) ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Observation générale de l'Etat : L'Etat souligne l'incompatibilité du PLUI avec les orientations du SCoT et les manques du dossier :

- Les choix d'urbanisme et d'aménagement comportent des incohérences rédhibitoires : les possibilités constructives offertes par le projet de PLUi contredisent cette volonté de maîtrise de la croissance démographique à 1% et s'avèrent incompatibles avec les orientations du Scot de l'agglomération bordelaise en la matière
- Le PLUI apparait trop gourmand en espaces naturels, agricoles et forestiers
- La corrélation entre les besoins en logements affichés et les surfaces ne sont pas explicites, en particulier pour les zones à urbaniser
- Le choix du foncier d'accueil pour le lycée est incompatible avec le SCoT
- Le projet n'est pas compatible avec les ressources en eau potable
- Les risques naturels sont insuffisamment pris en compte (effondrement de carrières, possibilité de construire en zone inondable, le PAC de la distillerie de la Douence n'est pas pris en compte.

- L'environnement est insuffisamment pris en compte (nombreux manques en termes de préservation des zones humides, Natura 2000, trames vertes et bleues) pour assurer les continuités écologiques.
- Le PLUi doit s'appuyer davantage sur les outils réglementaires pour l'environnement, comme pour le développement d'une offre de logement social
- L'évaluation environnementale du PLUi est incomplète.

L'Etat demande à la CDC de procéder à un nouvel arrêt.

Commentaire de la CE : Le PLUi envisage de façon assez complète l'ensemble des questions environnementales, mais certains points importants appellent un travail d'approfondissement. Les mesures et choix restent à compléter selon les cas.

9. Présentation du PADD

9.1 Les grands axes du PADD

Cette première élaboration du PLU intercommunal vise à remplacer les documents d'urbanisme qui s'appliquent actuellement sur 12 des 15 communes qui composent la Communauté de Communes du Créonnais : Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint Genès de Lombaud et Saint Léon.

Le projet de PLUi s'appuie sur les objectifs suivants :

Développement : Permettre un développement démographique équilibré du Créonnais par un gain de l'ordre de +2 600 habitants (+1% par an) à l'horizon 2030, conformément au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Habitat et environnement : Développer une offre diversifiée et mixte de logements, notamment en faveur du logement aidé et social (location et accession à la propriété). Résorber la vacance, l'habitat indigne et insalubre en particulier dans le parc ancien. Encourager les formes urbaines et architecturales innovantes, vertueuses et économes en énergie par des dispositifs réglementaires incitatifs. Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des espaces dédiés à la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, biomasse).

Affirmation des centralités : Affirmer le rôle de centralité des centre-bourgs, en particulier du pôle local que constitue Créon, afin de limiter l'étalement urbain par le comblement des dents creuses et par la reconquête des logements et commerces vacants. Envisager le développement du site accueillant la gendarmerie.

Déplacements : Améliorer les déplacements en favorisant les modes respectueux de l'environnement, en développant le maillage cyclable entre les communes de la CCC et vers la métropole (à partir de la piste Lapébie). Implanter de nouvelles aires de covoiturage. Favoriser les déplacements pédestres, en particulier autour des centres-bourgs. Résorber les nœuds d'engorgement automobile (Créon, La Sauve Majeure...) en favorisant le développement des transports en commun par des aménagements spécifiques de voiries, des emplacements réservés pour créer des arrêts de bus, dans l'optique d'intégrer des lignes supplémentaires. Préparer la piste Lapébie et ses abords afin qu'elle puisse accueillir des modalités de transport en commun respectueux de l'environnement et des aménagements permettant l'intermodalité et le stationnement.

Patrimoine : Afin de transmettre et faire vivre la mémoire du territoire, recenser et préserver le patrimoine architectural en particulier la bastide de Créon et l'architecture vernaculaire (maisons girondines, cabanes de bordier, maisons de vigneron, coucoutes...) ainsi que le patrimoine naturel et paysager (abords de la Pimpine et du Gestas notamment) grâce à des dispositions réglementaires venant compléter les protections existantes.

Equipements, services et loisirs : Adapter les services à la population à destination de tous âges en

prévoyant des réserves foncières pour des zones ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

Tourisme : Aménager et développer les zones de loisirs, l'activité touristique et les chemins de randonnées, notamment en lien avec la piste cyclable Lapébie ou le patrimoine remarquable de la CCC et faciliter l'implantation d'hébergements notamment en lien avec l'activité agricole et l'œnotourisme.

Eau : Réaliser un volet eau garantissant la préservation de la ressource dans toutes ses dimensions : respect des équilibres hydrauliques, des espaces naturels inondables et des paysages qui les composent en respectant les trames vertes et bleues ; prévention contre les inondations en veillant à la non constructibilité des zones inondables non recensées par les PPRI en s'appuyant sur la connaissance du territoire par les populations locales, en régulant l'artificialisation des sols et les rejets d'eaux pluviales.

Economie : Maintenir, soutenir et développer l'activité économique de proximité en densifiant les zones existantes, en privilégiant le développement des commerces en centre-bourg tout en optimisant les zones d'activités périphériques de Créon, La Sauve et Sadirac.

Pour répondre aux enjeux de son territoire, la Communauté de Communes du Créonnais a décidé **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

La procédure d'élaboration du PLUi est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités mais aussi les contraintes existantes pour définir un projet cohérent et raisonné pour les prochaines années. Et ce, dans un raisonnement de cohérence territoriale et non d'addition ou de juxtaposition de projets communaux les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, cristallisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une vision et une ambition quant à l'avenir de l'intercommunalité dans différents domaines.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente le cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de la Communauté de Communes du Créonnais, en compatibilité avec les orientations du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Ce document constitue l'expression du projet de territoire, en ceci qu'il envisage le développement de l'intercommunalité, à court et long termes. Il définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin, entre autres :

- De trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation et, d'autre part, préservation des espaces et des paysages naturels ;
- D'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- De garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

À partir de ce cadre légal, le projet prend acte de la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ». Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté, d'enjeux validés et de propositions de scénarios de développement.

Le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Seuls le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.

10. Le règlement

Caractéristiques des zones

Les zones urbaines

Contexte urbain ou géographique	Objectifs du règlement
Zone UA	
<p>La zone UA couvre les centres anciens des communes, et notamment les centres bourgs, présentant un bâti traditionnel et disposant d'une certaine homogénéité de forme urbaine (Baron, Haux, Madirac, Sadirac).</p> <p>Le secteur UAp couvre les centres anciens des communes, recoupant un périmètre de monument historique ou un périmètre délimité des abords, et notamment la bastide de Créon, présentant un bâti traditionnel et disposant d'une certaine homogénéité de forme urbaine ou permettant de retrouver une homogénéité. Elle correspond à une morphologie particulière fondée sur un urbanisme d'îlot de dimension variable et un bâti assez dense, implanté sur du parcellaire étroit et adossé aux deux limites mitoyennes. Dans les zones UA et les secteurs UAp, les constructions sont le plus souvent à l'alignement ou proche de la voie. Les centres des îlots ne sont pas construits définissant ainsi une structure particulière propre à la bastide. Ces cœurs d'îlots sont préservés et leur constructibilité est limitée et encadrée afin de maintenir ces cœurs d'îlots faibles construits</p> <p>Le bâti, principalement implanté en bordure de voie présente peu ou pas de transparence sur les cœurs d'îlots. Ceux-ci sont composés de cours ou jardins de petites superficies. Il est à noter que cette urbanisation ancienne ne comporte aujourd'hui que peu de potentialités d'extension et de densification.</p>	<p>L'objectif réglementaire est de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité.</p>
Zone UB	
<p>La zone UB regroupe des faubourgs relativement denses, généralement en prolongation des bourgs plus anciens. Seules les communes de Créon, Sadirac, La Sauve, Madirac et Haux bénéficient de cette zone. Les formes urbaines de cette zone ne sont pas forcément organisées de manière uniforme mais l'enjeu est d'y organiser le tissu urbain.</p> <p>Ces différentes entités urbaines sont porteuses d'une certaine compacité et homogénéité des formes urbaines qui restent moins importantes qu'en zone UA.</p> <p>Cette zone, qui présente une certaine compacité dans de nombreux sites, comprend aussi des dents creuses à certains endroits, à proximité directe des cœurs de bourg. Au vu de la compacité globale de la zone UB, une recherche de densification peut être faite sans compromettre les caractéristiques urbaines de cette zone ni les modes de vie des habitants.</p>	<p>L'objectif réglementaire est de tendre vers les formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.</p>
Zone UC	
<p>La zone UC présente la caractéristique de couvrir des secteurs d'urbanisation contemporaine peu dense et ayant induit une forte consommation de l'espace, en continuité des centres bourgs et souvent sans liens avec l'urbanisation plus ancienne.</p> <p>Cette zone comprend un potentiel important de nouvelle</p>	<p>L'objectif de la délimitation de la zone UC est d'entériner le développement de l'urbanisation des trente à quarante dernières années, mais de limiter au maximum la poursuite de l'étalement urbain.</p> <p>Il s'agit donc plus de parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles, d'encadrer les divisions</p>

Contexte urbain ou géographique	Objectifs du règlement
<p>constructibilité par dents creuses à certains endroits et divisions parcellaires, relativement éloignés des cœurs de bourg et induisant une multiplication des accès sur les emprises publiques et des contacts avec les espaces agricoles ou naturels attenants. Le potentiel de nouvelle constructibilité doit être adapté en favorisant un peu plus de compacité à long terme en cohérence avec les réseaux.</p>	<p>parcellaires et la juxtaposition de constructions sans maîtrise des implantations. Ce travail a été mené systématiquement et a permis de diminuer considérablement les potentialités de constructions supplémentaires en les limitant aux « dents creuses » résiduelles, le long des emprises publiques.</p>
Zone UD	
<p>La zone UD couvre des quartiers urbanisés à une époque contemporaine, parfois sans liens avec l'urbanisation plus ancienne. Ce sont des quartiers essentiellement résidentiels qu'il convient de gérer en l'état sans qu'il y ait à ce jour d'enjeux urbains particuliers.</p> <p>La zone UDS identifie des secteurs urbains (correspondant à des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT) dans lesquels les réseaux ne sont pas en capacité suffisantes pour assurer le développement de constructions nouvelles. Des travaux de renforcement de réseaux doivent être réalisés avant de permettre la constructibilité dans ces secteurs. Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les annexes et les piscines. Cette orientation permet de limiter très fortement la division parcellaire dans ces secteurs et de temporiser leur développement urbain dans le futur.</p>	<p>L'objectif de la délimitation de la zone UD est d'entériner le développement de l'urbanisation des trente à quarante dernières années, mais de limiter au maximum la poursuite de l'étalement urbain.</p> <p>Il s'agit donc plus de parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles, d'éviter les divisions parcellaires et la juxtaposition de constructions sans maîtrise des implantations. Ce travail a été mené systématiquement et a permis de diminuer considérablement les potentialités de constructions supplémentaires en les limitant aux « dents creuses » résiduelles, le long des emprises publiques.</p> <p>L'objectif de la zone UDS, quel que soit le secteur considéré, est de parvenir à une gestion relativement stricte des constructions existantes, principalement pavillonnaires. Une possibilité d'extension limitée est donc proposée aux constructions existantes.</p> <p>Il ne s'agit donc pas de parvenir au remplissage des espaces encore libres car les réseaux dans ces secteurs ne sont pas en capacité suffisante. Par contre, la volonté est de stopper momentanément les divisions parcellaires non maîtrisées par une gestion stricte des accès, des implantations et des reculs afin de garder une morphologie rurale à la forme urbaine actuelle de ces secteurs UDS.</p>
Zone UE	
<p>La zone UE s'attache à cerner des sites identifiés comme stratégiques de manière à pouvoir permettre le développement des équipements de services publics et d'intérêt collectif existants et de doter les communes des équipements nécessaires à leur fonctionnement à court et à long terme.</p>	<p>L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des zones d'équipements afin de ne pas limiter les constructions et évolution des équipements publics et d'intérêt collectif au regard des besoins.</p> <p>Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter la vocation actuelle de la zone et de ne pas accueillir des habitations ou logements non liés à la gestion des établissements publics ou d'intérêt collectif.</p>
Zone UT	
<p>La zone UT couvre 2 sites sur les communes de la Sauve et de Cursan, dont la vocation est de recevoir uniquement des hébergements touristiques et les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement de ces hébergements touristiques.</p>	<p>L'objectif du règlement est de permettre la gestion et le développement de ce site aux activités d'hébergement touristiques, diversifiées en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>La bonne gestion de ce site visant à diversifier l'offre touristique et de loisir sur le territoire étant un objectif affiché au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il s'agit donc d'apporter la souplesse réglementaire pour apporter le maximum de faisabilité opérationnelle au projet sans occulter les enjeux d'intégration urbaine et paysagère.</p>
Zone UX	
<p>La zone UX est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités artisanales, de commerces et de services ainsi qu'aux bureaux et entrepôts.</p>	<p>Pour la zone UX sur Créon, il s'agit en premier lieu de favoriser le maintien de la fonction de commerce et du rôle de grande proximité qui doivent être complémentaires avec l'offre</p>

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
Elles présentent des caractéristiques très diverses, allant de zones d'activités relativement étendues à des unités économiques isolées . De même, les volumétries des constructions sont très hétérogènes.	commerciale de proximité de la bastide. Ceci est en cohérence avec le PADD qui vise à développer des zones économiques à fort potentiel et à restructurer le développement économique et commercial en entrée de ville notamment. L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes techniques selon la nature de l'activité considérée. L'effort réglementaire mené touche surtout sur l'aspect extérieur des constructions et le traitement des espaces libres. L'objectif est en effet de tendre vers une meilleure intégration paysagère de constructions souvent disgracieuses en entrée de ville.
Zone UY	
La zone UY correspond à la zone d'activités le long de la RD936 à Baron, la zone d'activités de Bel Air à Sadirac le long de la RD671, la distillerie Douence sur les communes de Saint Genès de Lombaud et de Haux, et le site du SEMOCTOM à Saint Léon. Ces zones sont destinées à l'accueil d'activités économiques et industrielles identifiées dans le SCoT. Le PLUi propose une différenciation des zones d'activités économiques et industrielles, selon leur fonction dominante (industrielle, artisanale ou commerciale). Dans cette zone, outre la possibilité d'implanter des activités de commerce, d'artisanat ou de services, l'activité industrielle y est également autorisée.	Dans cette zone sont autorisées les constructions à vocation industrielle d'entrepôt et de bureau, et de gestion des équipements. Ces sites doivent faire l'objet d'une stratégie foncière à long terme (réutilisation du foncier et valorisation paysagère), si possible à l'échelle intercommunale, permettant de maîtriser les futures implantations d'activités, notamment les activités industrielles et artisanales, principales composantes du système économique local, et d'éviter parallèlement la dispersion des zones d'activités sur le territoire. En effet, ces sites sont stratégiques car, pour certains, localisés à proximité des axes de déplacements à haut niveau de service. Au vu de la diversité des constructions existantes, et afin de ne pas limiter les potentialités de constructions liées aux besoins de cette activité stratégique.

Les zones à urbaniser

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
Zone 1AU	
<p>Les zones à urbaniser à court terme constituent pour la plupart des extensions de l'enveloppe urbaine. Pour certaines zones, il s'agit de cœurs d'îlots de taille importante, au sein de cette enveloppe urbaine, nécessitant une réflexion globale de l'aménagement intégrée à une opération d'ensemble.</p> <p>La zone 1AU comprend 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1AU : secteurs de requalification urbaine avec des programmes particuliers (à Loupes à l'arrière de la mairie, à Haux le quartier campagnard, à Sadirac la reconversion du site de Placo). • 1AUB : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compact. • 1AUC : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les dispositions générales de l'habitat pavillonnaire. 	<p>A travers l'urbanisation des zones 1AU, l'objectif visé est de parvenir à un développement de l'urbanisation contribuant à renforcer l'image urbaine du site en question. Pour cela, afin d'adapter au mieux le projet à son contexte urbain ou rural, une déclinaison de zones 1AU est proposée par le biais de différents secteurs intégrant chacun des points règlementaires spécifiques.</p> <p>Les différents secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat permettent ainsi de moduler l'implantation des constructions et les formes urbaines admise sur la parcelle afin de garantir une intégration urbaine vis-à-vis des formes urbaines environnantes.</p>
Zone 1AUe	
La zone 1AUe est une zone à destination d'équipements publics à vocation intercommunale et communales (1AUe) à Baron, Créon, Loupes. Le secteur 1AUe de Créon doit permettre la création d'un	Le règlement de la zone 1AUe, assure une cohérence de traitement vis-à-vis des destinations autorisées entre les zones urbaines et ces zones à urbaniser. En secteur 1AUe, le règlement reprend ainsi les bases règlementaires de la zone

Contexte urbain ou géographique	Objectifs du règlement
<p>lycée permettant l'accueil de 2000 élèves, son internat, de logements de fonction, d'aire de stationnement (bus et visiteurs), d'équipements sportifs (gymnase). Le Conseil Régional a besoin de plus de 8 hectares pour réaliser ce programme.</p> <p>Ce nouvel équipement structurant se localisera le long de la RD14 en entrée ouest de Créon, au lieu-dit la Verrerie. Cette localisation à proximité des équipements sportifs de Créon et du collège, en lien avec le pôle de centralité locale que constitue la bastide, permettra de créer une liaison douce par la rue Régano pour relier le futur lycée à la bastide, au Collège et aux autres équipements. Pour cela, une zone spécifique a été créée.</p> <p>Parallèlement, la Communauté de Communes du Créonnais souhaite maintenir et développer les équipements sportifs, notamment en lien avec le futur lycée, en complétant l'offre d'équipement existant.</p>	UE.
Zone 1AUx	
<p>La zone 1AUx est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités artisanales, de commerces (de surface réduite) et de services ainsi qu'aux bureaux et entrepôts. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières mais il existe d'importants enjeux relatifs à l'accessibilité, à l'intégration paysagère et aux potentialités de développement de ces activités.</p>	<p>L'objectif premier est de favoriser le développement d'activités économiques complémentaires au pôle économique de Créon. Ceci est en cohérence avec le PADD qui vise à développer des zones économiques à fort potentiel et de restructurer le développement économique et commercial en entrée de ville notamment.</p> <p>L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes techniques selon la nature de l'activité considérée.</p>
Zone 2AU	
<p>Il s'agit de zones qui cernent des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Leur définition assure la cohérence du développement urbain en complément des zones urbaines et des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit donc surtout de zones définies en extension de l'urbanisation, mais il existe quelques zones au sein de l'enveloppe urbaine qui présentent des contraintes spécifiques (rétention foncière, mise en cohérence des capacités de réseaux, ...).</p>	Aucune constructibilité n'est autorisée.
Zone 2AUx	
<p>Le secteur 2AUx laissera la possibilité d'achever le développement à vocation économique de la zone d'activités du Pastin et d'assurer une réserve foncière à Madirac le long de la RD14.</p>	Aucune constructibilité n'est autorisée.

Les zones agricoles et naturelles

Contexte urbain ou géographique	Objectifs du règlement
Zone A	
<p>La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricoles sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.</p>	<p>Les principes généraux du règlement de la zone A doivent permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles/sylvicoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt

Contexte urbain ou géographique	Objectifs du règlement
	collectif. <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications. • Permettre le changement de destination du bâti identifié au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. • Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole. • Protéger la qualité paysagère de ces zones.
Zone N	
<p>Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.</p>	<p>Les principes généraux du règlement doivent permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De valoriser les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes. Ne sont autorisées que les constructions nouvelles à destination : agricoles nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage, d'équipements et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sur plan d'eau. • D'autoriser les constructions repérées sur les plans de zonage à changer de destination sous réserve de leur raccordement aux réseaux. • D'autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques. • D'accompagner la valorisation écologique des sites et limiter les impacts des nouvelles constructions autorisées sur les paysages et l'environnement.

La zone A comprend par ailleurs 7 secteurs :

- Ae : secteurs qui recouvrent les zones règlementées en raison de la préservation d'un corridor écologique. Le PLU de Haux en cours d'élaboration avait identifié les corridors écologiques semi-ouverts sur ces espaces que les élus de Haux ont souhaité maintenir. Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans ces secteurs.
- Ap : secteurs qui correspondent à des secteurs agricoles protégés. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole du territoire. Le secteur Ap correspond donc aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole (à l'exception des installations démontables nécessaires à la bonne exploitation des terres) au regard de la qualité paysagère du site.
- Ace : secteurs où sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à conditions d'être nécessaires ou liées aux activités équestres et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres.
- At : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L.151-13, où sont autorisées les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.
- Av : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L.151-13, où sont autorisées les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination de commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau liés à une activité agricole.
- Ax : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L.151-13. Dans le secteur Ax, les extensions les annexes des constructions à destination d'activités de services où

s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau sont autorisées.

- Axc : secteur qui recouvre les zones inconstructibles en raison des risques de carrière.

La zone N comprend 5 secteurs spécifiques :

- Np : zones naturelles protégées le long du réseau hydrographique qui traverse le territoire du Créonnais. Aucune construction à l'exception des constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif utiles à la valorisation des abords des ruisseaux et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement n'est autorisée.
- Ne : secteur naturel où sont autorisés toutes les constructions, installations et aménagements des équipements existants à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.
- Ner : secteur naturel où sont autorisés toutes les constructions, installations et aménagements permettre la gestion d'un parc photovoltaïque existant. Le PLUi permet donc de gérer ces installations.
- Ng : correspond au périmètre projeté d'un parcours de golf sur la commune de Cursan. S'inscrivant dans la volonté de développement touristique traduit dans le PADD, ce secteur autorise uniquement les aménagements et les installations nécessaires à la création et au fonctionnement d'un parcours de golf à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères du site. La délimitation du zonage évite tous les terroirs AOC. Le projet de parcours de golf se développe autour de la zone UT du Château de Barrault et de son parc.
- Ny : il correspond au périmètre des installations nécessaires à l'activité industrielle de la distillerie (bassin de décantation). Seules sont autorisées les installations nécessaires à l'activité industrielle de la distillerie.
- Nce : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L.151-13 où les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres ainsi que les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.
- Nk et Nka : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L.151-13 où les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations, ainsi que les aires naturelles de camping et les constructions et installations liés à la gestion de la zone (sanitaires, WC...).
- NL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L.151-13 où les aménagements complémentaires à l'activité touristique de loisirs existante, les constructions nécessaires à l'accueil du public.
- Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L.151-13 où les extensions et annexes des constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique.

Commentaire de la CE :

Les sous-secteurs de la zone N et de zone A ainsi que les changements de destination ont fait l'objet de nombreuses requêtes formulées par le public : elles s'inscrivent dans le cadre des objectifs du PADD à savoir :

- « *Accompagner les potentialités de diversification de l'activité agricole en autorisant :*
- *Les activités liées à l'agrotourisme (autoriser le changement de destination d'anciennes constructions en zone agricoles et naturelles sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère des sites),*
- *Les locaux de transformation, vente directe, ...,*
- *Une activité touristique et d'hébergement à certains châteaux préalablement identifiés,*

- *L'implantation d'équipements de production des énergies renouvelables sur les bâtiments des exploitations agricoles à l'exception des secteurs préservés pour leur valeur paysagère »*
- « Développer l'offre en matière d'hébergement hôtelier pour accueillir des groupes (30/50 chambres) » :
- *En autorisant le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial et/ou architectural au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme,*
 - *En identifiant un site propre dédié,*
 - *En permettant à certains châteaux préalablement identifiés d'accueillir une activité touristique et d'hébergement »*

Commentaire de la CE : Le document est relativement consistant (444 pages) et parfois difficile à expliquer les subtilités. La CE a noté l'attention particulière portée par la CDPENAF, les services de l'Etat, l'UDAP, la Chambre d'Agriculture sur certaines incohérences et erreurs concernant le règlement. Dans son mémoire en réponse, la CdC s'est engagée à les prendre en compte (cf document en annexe).

11. Les OAP

11.1 Rapport de synthèse identification des capacités de division parcellaire

11.1.1 Objet

L'objet de l'étude est de réaliser un diagnostic par un état des lieux quantitatif et qualitatif pour six communes (Créon, Madirac, Sadirac, La Sauve, baron et le Pout) mais aussi d'évaluer le potentiel pour la prise de décision des élus dans le projet de territoire avec la prise en compte de la division parcellaire pour une gestion économe de l'espace

11.1.2 Cadrage législatif et réglementaire de l'étude sur la la division parcellaire

Au 1er janvier 2015, la Communauté de Communes du Créonnais comptait 15 346 habitants, soit une densité de 140 hab. /km² avec une croissance continue et une construction de plus de 1700 logements en dix ans.

Les différentes lois (loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, loi Alur et le Bimby) positionne la Communauté de Communes dans une situation contradictoire qui est d'accueillir une population travaillant essentiellement sur la métropole bordelaise mais n'ayant pas le budget suffisant pour s'y loger, ou accéder à la propriété et devoir agir pour une grande partie dans un tissu urbain existant avec des opérateurs privés et des particuliers (non professionnels), donc avec des difficultés d'encadrement et de suivi de projet.

11.1.3 La division parcellaire

La division parcellaire, accéléré à l'échelle de l'intercommunalité est un phénomène complexe qu'il convient de suivre et de maîtriser pour garantir un développement harmonieux des territoires.

La législation favorise la division parcellaire afin de contenir l'étalement urbain et permettre ainsi des lots de plus petite taille favorisant la constructibilité des terrains.

Il existe une demande croissante de terrains à bâtir sur le créonnais aussi bien en zones urbaines que dans la campagne. Les recherches se concentrent le long des axes de circulation RD14, RD671 sur les communes de Sadirac et Créon principalement, pour des terrains d'une superficie de 1000m² en moyenne.

Les formes de la division parcellaire sur le Créonnais sont

- Division en drapeau ou en bande
- Division Multiple

Le processus de division du terrain est constitué par les parcelles et le terrain. La modification législative par la LACP de 2016 permet lorsque des terrains sont divisés en vue d'être bâtis :

- Pas d'équipements communs (voirie, accès, réseaux, sécurité incendie ...) – la déclaration préalable (DP).
- Équipement communs (voirie, accès, réseaux, sécurité incendie ...) - le permis d'aménager (PA).
 - o Dans les secteurs avec servitude patrimoniale, la DP n'est pas valide, seul le PA est possible.
 - o Une équipe pluridisciplinaire doit participer à l'élaboration des PA.
 - o Au-dessus de 2 500 m², l'architecte, membre de l'équipe pluridisciplinaire participe à l'élaboration du PAPE (partie centrale du permis d'aménager) et atteste de sa participation en signant le formulaire
- Pour rappel : dès que l'on détache un lot d'une parcelle, il s'agit d'un lotissement.
- Le mot « lotissement » dans le langage est associé à une forme urbaine : une voie en impasse et de l'habitat pavillonnaire mais ce n'est que dans le langage courant.

La demande d'autorisation d'urbanisme concerne :

- La déclaration préalable (DP)
- Le permis d'aménager (PA)
- Le permis de construire valant division

Les divisions parcellaires sont classées en fonction de la demande d'autorisation :

- **Type 1** : Est fait à posteriori des constructions par détachement d'une partie d'un terrain bâti / non bâti. Il engendre **un acte notarié** mais ne donne pas lieu à une instruction.
- **Type 2** : Consiste en le détachement d'une parcelle non bâtie – sans équipement - en vue de la bâtir. Ce type de division engendre **une déclaration préalable**.
- **Type 3** : Consiste en le détachement de plusieurs parcelles non bâties – sans équipement - en vue de les bâtir. Ce type de division engendre **une déclaration préalable**.
- **Type 4** : Consiste en le détachement d'une partie de terrain bâti/non bâti de plusieurs parcelles en vue de les bâtir et prévoient la création ou l'aménagement de voies d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Ce type de division donne lieu à une instruction par **un permis d'aménager**.
- **Type 5** : Projet global : bâti et divisions parcellaires – **permis de construire valant division**. Donnent lieu à « une instruction en 1 temps ».

Le potentiel de division parcellaire à l'issue de la phase de localisation est défini par :

- 322 logements créés par division parcellaire sur 2009-2015 équivalent à 53 logements par an sur une base 680 logements total produits sur la même période.
- 47 % de la construction est mobilisé chaque année par la division parcellaire sur les 6 communes tests.

En conséquence la sélection des terrains destinés à l'habitat en dehors des OAP sont :

- **Les terrains A1 à fort potentiel** : dont la surface est supérieure à 2500 m² et dont la surface bâtie est inférieure à 5% du terrain. Les terrains de + de 2500m² et dont la surface bâtie est supérieure à 5% ont eux aussi été classés.

- **Les terrains A2 de 500 m² à 2500m² pour Créon et de 700m² à 2500 m² avec une emprise bâtie de :**

- 0% - le terrain a un fort potentiel,
- 0% à 25% - le terrain a un potentiel moyen,
- de 25% à 50% - le terrain a un potentiel faible,

plus de 50% - le terrain est exclus car considéré comme indivisible.

et sont exclus du potentiel de division parcellaire:

- Les Espaces Boisés Classés (EBC),
- Les Emplacements Réservés (ER),
- Les périmètres de protection articles L.151-19 et L.151-23,
- Les périmètres inconstructibles en zones inondables,
- Les servitudes de mixité sociale.

Observation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) : L'ABF demande que l'étude soit élargie pour que la division des terrains soit étudiée y compris en centre ancien car partout, y compris à Créon et à la Sauve, le tissu historique est prolongé de zones pavillonnaires. Pour sa mise en œuvre, il demande une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoine avec un complément du tissu vernaculaire en OAP en zone U patrimoniale et réparer le tissu existant en OAP en zone U pavillonnaire.

Commentaire de la Commission d'enquête : Ce document « identification des capacités de division parcellaire » est particulièrement bien renseigné et intéressant mais très difficilement accessible et compréhensible pour le grand public en termes de justification des objectifs de densification de PADD . Il serait intéressant de faire un effort de communication sur ce sujet.

11 .2 : Annexes : changement de destination

Le PLUI propose un changement de destination pour des parcelles dans des communes avec une nouvelle vocation.

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Vocation
Baron	Feuillas	AB107	Habitat
Baron	Ramonet	AI50	Habitat
Baron	Lafite	AN97	Habitat
Blésignac	Le temple	A175	Artisanat
Blésignac	Lassalle	A342	Artisanat
Blésignac	Guillemetoun	A354	Artisanat
Blésignac	Guillemetoun	A355	Artisanat
Cursan	Le Mitan	A752	Local Technique
Cursan	Raoul	B262	Habitat
Cursan	Freilon	B402 403	Hébergement hôtelier touristique
Haux	Chaumont	AB91	Habitat
Haux	Lalande	AD210	Habitat
Haux	Pourquet	AE582	Habitat
Haux	Frère	AH109 110	Habitat
Haux	Régis	AI229	Habitat
Haux	La Chaumière	AI336	Habitat
Haux	Les Tuileries	AI8	Habitat
Loupes	Fargot	A104	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	L'Artigue	A304	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	L'Artigue	A305	Hébergement hôtelier touristique

Loupes	Le Masson	B271	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	Le Masson	B272	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	Les Arrouchs	C22	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	Maledent	C520	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	Maledent	C520	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	Maledent	C521	Hébergement hôtelier touristique
Loupes	Les Arrouchs	C597	Hébergement hôtelier touristique
Le Pout	Saint-Angel	B95	Habitat
Sadirac	Brogeon	AB56	Equipement d'intérêt collectif
Sadirac	La Joyeuse	AI237 238	Hébergement hôtelier touristique
Sadirac	Guillaumet	AM264	Hébergement hôtelier touristique
Sadirac	Ferbos	AP269	Habitat
Sadirac	Ferbos	AP270	Hébergement hôtelier touristique
Saint Leon	Gaillard	A260	Hébergement hôtelier touristique
La Sauve	Duret	AE312	Hébergement hôtelier touristique
La Sauve	Le Croc	AI326	Hébergement hôtelier touristique
La Sauve	Colinneau	AM147	Habitat
La Sauve	Gouffreteau	AN43 44	Habitat
La Sauve	Gouffreteau	AN46	Habitat

11.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

11.3.1 Présentation OAP

OAP Sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables et comportent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Les OAP peuvent:

- Définir pour l'aménagement les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 (...) ».

OAP Hydrauliques

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée du nord-ouest vers le sud-est par la ligne de partage des eaux entre le bassin hydrographique de la Dordogne au nord-est et le bassin hydrographique de la Garonne au sud-ouest.

En conséquence, certains secteurs bâtis comportent un risque d'inondation et le PLUI a retenu certaines OAP sectorielles qui présentent des enjeux hydrauliques. L'aménagement de ces zones doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales, de ruissellement et remontée de nappe. Pour ces OAP, un avis d'expert a été sollicité et les projets relèvent de l'article R214-1 du code de l'environnement.

Commentaire de la CE :

Ces dispositions répondent aux préoccupations de la CdC qui est de **Placer l'eau au cœur du parti d'aménagement**

« Il s'agit d'une priorité qui a une forte incidence sur les capacités à développer des projets d'urbanisme sur l'ensemble du territoire car la Communauté des Communes est compétente en matière de gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI). Les orientations vont au-delà de la simple compétence GEMAPI. De façon plus ambitieuse, il est proposé de laisser toute sa place aux besoins du réseau hydrographique qui est un marqueur communal et :

- *D'encourager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux dans les OAP.*
- *De développer l'urbanisation en dehors des zones exposées aux risques d'inondation et délimiter ou rétablir des espaces d'expansion des ruisseaux et des fossés. »*

11.3.2 Types d'OAP

OAP Requalification urbaine

Commune	Nombre	Vocation	Opération	Obligation	Divers
Baron	4	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Baron Fauriar	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Insertion architecturale urbaine et paysagère	
Créon	4	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Créon Millas Nord	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Insertion architecturale urbaine et paysagère	
Cursan	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Haux	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble et équipements publics	Capacités foncières pour équipements publics	
La Sauve	3	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Insertion architecturale	Situation dans le bourg ancien

				urbaine et paysagère	
Le Pout	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		Sécurisation de carrefours
Loupes	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		Village intergénérationnel
Loupes	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Madirac	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble et commerces		Sécurisation d'un carrefour
Sadirac	5	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Sadirac Site PLACO/Le Guillan	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble et Equipement	Dépollution du site	Résidence pour personnes âgées
Saint-Léon	1	Equipements publics		Centre Technique communal	Difficulté accessibilité du site

OAP Vocation d'activités

La Sauve	1	Commerces et services	Aménagement d'ensemble	Secteurs secondaires et tertiaires	Sécurisation d'un carrefour
Madirac	1	Activités et services	Aménagement d'ensemble	Secteurs secondaires et tertiaires	Sécurisation d'un carrefour
Sadirac	1	Activités industrielle artisanale et services	Aménagement d'ensemble	Secteurs secondaires et tertiaires	
Loupes	1	Activités artisanale et services	Aménagement d'ensemble	Secteurs secondaires et tertiaires	Zone tampon paysagère

OAP Extension urbaine

Baron	1	Equipements sportifs et loisirs	Aménagement d'ensemble	Vue sur l'église à préserver	Préserver espace vert
Créon	1	Equipements	Lycée équipements sportifs logements de fonction	Espaces verts à créer	Lycée 2000 élèves
Cursan	2	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Préserver espaces verts	
Haux	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Eco hameau campagnard	
La Sauve Laurière	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		Périmètre de l'église
La Sauve La Sableyre	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Espaces verts à créer	Continuité lotissement des coteaux de l'abbaye

Le Pout	2	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Loupes Mairie	1	Résidentielle économique et	Aménagement d'ensemble	Zone tampon paysagère	
Loupes	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Madirac La Carpe Sud	1	Résidentielle hébergement hôtelier Equipement collectif	Aménagement d'ensemble		Village intergénérationnel
Madirac	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Sadirac	3	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Saint-Genès-de-Lombaudo	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble		
Saint-Genès-de-Lombaudo Pinasson	1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Entre la côte 72,00 et 73,00ngf	
Saint Léon	1	Résidentielle et équipements publics	Aménagement d'ensemble	Zone tampon paysagère	

OAP Patrimoine

Commune	Lieu	Vocation	Opération	Contrainte	Obligation
Créon	La Bastide	Construction	Aménagement d'ensemble	Protection de la Bastide	Respect des éléments architecturaux
La Sauve Bourg		Construction	Aménagement d'ensemble	Lisière de l'abbaye visible	Respect des éléments architecturaux

OAP Hydraulique

Commune	OAP	Vocation	Opération	Contrainte	Risque
Baron	OAP 1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Délimitation zone non constructible	Inondation
Cursan	OAP 2	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Ouvrages de rétention	Eaux de ruissellement
Cursan	OAP 3	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Délimitation zone non constructible	Eaux de ruissellement
Haux	OAP 1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Délimitation zone non constructible	Eaux de ruissellement
La Sauve	OAP 1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Habitations +0,10m au dessus du sol	Eaux de ruissellement et pluviales
La Sauve	OAP 4	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Parcelle 499 non constructible	Eaux de ruissellement et pluviales
La Sauve	OAP 5	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Etude hydraulique	Inondation
Sadirac	OAP 1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Habitations +0,10m au dessus du sol	Eaux de ruissellement

Sadirac	OAP 8	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Etude géotechnique	Eaux pluviales
Saint-Genès-de-Lombaud	OAP 1	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Etude géotechnique	Eaux de ruissellement et pluviales
Saint-Genès-de-Lombaud	OAP 2	Résidentielle	Aménagement d'ensemble	Habitations +0,10m au-dessus du sol	Eaux de ruissellement et pluviales

11.3.3 Synthèse des OAP

Les OAP d'aménagement et de programmation de requalification urbaine sont :

- Au nombre de 27 pour 10 communes sur 13 du PLUI.
- Une vocation principale du secteur est résidentielle avec une mise en œuvre de l'urbanisation (zone AU)
- Dans la continuité de zones urbanisées ou pour combler un espace vide au sein d'un secteur d'habitations.
- Des observations défavorables pour l'urbanisation de certaines OAP:
 - Créon-Château d'eau
 - Sadirac-Lorient-Viaud
 - La Sauve-Naudin

Les OAP d'aménagement et de programmation à vocation d'activités sont :

- Au nombre de 4 pour des OAP concernant 4 communes sur 13 du PLUI.
- Une vocation d'activités: artisanales, commerces, industrielle et de services.
- Une redéfinition des activités dans des zones déjà classées AUx
- Une observation défavorable pour garder cette zone en terre agricole :
 - Loupes-Croix de Maubec

Les OAP d'aménagement et de programmation d'extension urbaine sont :

- Au nombre de 19 pour des OAP concernant 11 communes sur 13 du PLUI.
 - 17 à vocation résidentielle avec une mise en œuvre de l'urbanisation (zone AU).
 - 1 à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.
 - 1 à vocation d'équipements avec le projet de la construction du lycée de Créon
- Dans la continuité de zones urbanisées ou pour combler un espace vide au sein d'un secteur d'habitations pour la vocation résidentielle.
- Sur des zones agricoles pour la vocation d'équipements.
- Des observations défavorables par un refus de l'urbanisation qui sont focalisées sur certaines OAP:
 - La Sauve-Laurière
 - La Sauve -La Sableyre
 - Loupes-Bois de Laresse/Mairie
 - Baron-Le Bourg/Fonois
- Des observations de l'Architecte des Bâtiments de France sur certaines OAP:
 - Saint-Genès-de-Lombaud-Pinasson, l'extension urbaine (1AUB) n'est pas souhaitable et conserver cette zone en N
 - Baron-Fauriar, supprimer l'urbanisation de la partie sud et modifier le zonage en NL et le reste de la zone en 1 AU au lieu de Uap

Les OAP à vocation patrimoniale:

- Pour la Sauve et Créon, il est indispensable de produire une carte pour chacune de ces OAP qui devra tenir compte:
 - Pour la Sauve, les principes de préservation au titre de la zone tampon
 - Pour Créon, les enjeux et préconisations dans la fiche de la préfecture de la Nouvelle Aquitaine "Place de la Prévôté et immeubles"

Pour l'ensemble des OAP prévues en zone d'urbanisation:

- Les OAP en espaces protégés:
 - Baron: UAp (Fauriar), 1AUc (Cassarat), 1AUe (Fonsis)
 - Haux: 2 secteurs 1AU (ancien bourg)
 - La Sauve UB (les Près de Brives), Uap (Naulin), Uap (le Bourg Est), 1AUb (Laurière)
 - Saint-Genès-de-Lombaud 1AUb (Pinasson)
 - La Sauve tous les secteurs, tenir compte de la zone tampon des composantes du bien Chemins de Compostelle.
 - La Sauve-Le Près des Brives, la masse arborée présente à l'est devra être préservée

11.4 Les annexes : servitudes d'utilité publique, emplacements réservés, réseaux, risques ... (document 6.0)

11.4.1 Servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au PLUI.

Dans le cadre de ce PLUI, les SUP sont :

- Zones agricoles protégées
- Servitudes de protection des abords des monuments historiques
- Servitudes de protection des sites et des monuments naturels
- Servitudes attachées à la protection des eaux potables à l'exception des eaux minérales
- Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Servitudes relatives aux cimetières
- Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles
- Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications

Commentaire de la CE : Autant les périmètres de PDA constituent des servitudes au sens juridique du terme, autant la zone tampon n'est pas considérée comme une servitude d'utilité publique mais comme une zone où des recommandations sont fortement exprimées par l'UDAP et le CNM particulièrement à La Sauve, reconnu UNESCO.

11.4.2 Emplacements réservés

Les emplacements réservés au nombre de 89 concernent 12 communes sur les 13 du PLUI.

Un emplacement réservé a fait l'objet d'un avis défavorable de la part d'un collectif d'habitants d'un lotissement:

- Création d'un accès entre la rue Boris Vian et la rue Denis Papin sur la commune de Créon

Un emplacement réservé a fait l'objet d'un avis défavorable de la part d'un grand nombre d'habitants et d'une association de défense de l'environnement:

- Création d'une aire de camping-car, aménagement d'une plaine sportive à La Sauve-domaine de Curton

11.4.3 Réseaux

Les réseaux est un document du SDIS 33 concernant la défense extérieure contre l'incendie qui regroupe:

- Principes généraux
- Annexe les voies engins
- Annexe les voies échelles

11.4.4 Risques

Le document est un inventaire dans les communes des risques suivants:

- Baron: Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain
- Blésignac: Inventaire des carrières souterraines
- Haux: Inventaire des carrières souterraines

11.4.5 Périmètre de voisinage des infrastructures de transports terrestres

Le document concerne les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les routes départementales concernées sont au nombre de 41.

12. Le bilan de la concertation

12.1 Arrêt du PLUi et Bilan de la concertation

Le 21 mai 2019, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais s'est réuni pour l'arrêt du projet de PLUi et le bilan de la concertation du PLUi.

La délibération précise que les PPA et partenaires ont été associés à l'élaboration du PLUi tout au long de la procédure notamment lors d'ateliers de travail thématiques.

La délibération de prescription leur a été notifiée le 6 août 2015.

Des réunions ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées prévues par les articles L.132-7, L.132-9 à L. 132-11 et R.153-6 du code de l'urbanisme.

Ces réunions se sont déroulées les :

- 30 octobre 2015 pour le lancement des études,
- 17 février 2017 pour la présentation du PADD
- 16 mars 2018 pour la présentation des OAP
- 15 janvier 2019 pour la présentation du dossier complet dont le volet réglementaire.

12.2 Procédure de la concertation

La délibération n°30.05.15 du conseil communautaire du 19 mai 2015 afixé ainsi les modalités de concertation avec la population :

« - cette concertation a pour ambition de faire partager les objectifs et orientations de ce futur document tant auprès de la population que des acteurs socio-écologiques du territoire. Il s'agit aussi de prendre en compte leur propre vision et leurs attentes en termes d'aménagement de leur cadre de vie.

- des réunions publiques auront lieu lors des grandes étapes du projet (Diagnostic, PADD). Ces réunions seront déclinées et organisées de façon déconcentrée dans deux secteurs.
- des informations seront diffusées dans la presse locale, dans le bulletin intercommunal ainsi que sur le site internet de la CCC ainsi que des affiches exposées en mairie et à la CCC.
- la mise à disposition d'un registre à la Communauté de Communes pour recueillir l'avis de la population.
- la Communauté se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. »

Ainsi, dans la pratique, **6 réunions publiques ont été organisées** lors des grandes étapes de l'élaboration et les principaux sujets qui ont été débattus portaient essentiellement sur :

- Aménagement et Equipements :
 - Futur lycée
 - Approvisionnement en eau potable et gestion des inondations
 - Mise à niveau des réseaux.
- Environnement, Nature et Cadre de vie:
 - Intégration paysagère des zones d'activités
 - Interface ville/nature
 - Environnement et protection des espaces naturels.
- Déplacements et Mobilité :
 - Voirie et infrastructures routières
 - Contournement de Créon
 - Cheminements doux et pistes cyclables.
- Développement économique et Emploi:
 - Agriculture et autonomie alimentaire
 - Développement économique et zones d'activités.
- Habitat et Urbanisme:
 - Objectifs de croissance et démographie
 - Articulation SCoT/PLUi
 - Divisions parcellaires
 - Prix de l'immobilier
 - Logements vacants et rénovation
 - Logements sociaux
 - Protection du patrimoine.
- Gouvernance:
 - Procédure et transmission des informations
 - Articulation avec les territoires voisins
 - Place des petites communes dans le projet intercommunal.

La presse s'est largement fait écho de cette démarche.

Plus d'une centaine de courriers ont été reçus à la communauté de communes, soit directement, soit par le biais des communes. Chacun de ces courriers a fait l'objet d'un enregistrement informatique comprenant le motif de la demande et la localisation, puis d'une réponse lorsque cela était possible. Une grande majorité de ces courriers concernaient une demande de mise en constructibilité d'un terrain.

Quelques-uns demandaient à l'inverse la préservation du caractère inconstructible d'un terrain. Enfin le reste concernait des requêtes diverses à propos d'emplacements réservés ou d'espaces boisés classés ou encore de simples questions d'information.

Les demandes individuelles ont ainsi été portées à la connaissance des élus lors des travaux d'élaboration du PLUi (du zonage notamment). Au fur et à mesure de l'élaboration, et au fil de l'avancement des travaux, les réponses envoyées par la communauté de communes ont été de plus en plus précises tout en gardant une réserve relative à la confidentialité des documents de travail. En cas d'incertitude ou de désaccord, la communauté de communes a invité les particuliers et professionnels à faire part de leurs observations et propositions lors de l'enquête publique.

Il convient de préciser qu'aux courriers se sont ajoutés des courriels, des appels téléphoniques, ainsi que de nombreux rendez-vous individuels au siège de la communauté de communes depuis le démarrage des études.

Le magazine papier de la communauté de communes a été diffusé à plus de 8 000 exemplaires, dans chaque foyer par voie postale.

À la demande de la communauté de communes du Créonnais ou spontanément, la plupart des communes ont communiqué sur le PLUi via leur bulletin municipal ou leur site internet.

12.3 Conclusion : évolutions du PLUi à l'issue de la concertation

La participation de la population à la concertation, au travers de ses différentes modalités, a permis de faire évoluer le PLUi de plusieurs manières :

- Repérage de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour rénovation et réhabilitation ;
- Identification et ajustement de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ;
- Adaptations légères du zonage, des espaces boisés classés (EBC), d'emplacements réservés ou de protection patrimoniales afin que ces dispositifs continuent de jouer leur rôle sans figer ;
- L'indice « c » a été limité aux zones concernées par le risque d'effondrement de carrières pour éviter toute confusion.

Le code de l'urbanisme ne permettant pas de généraliser la possibilité de changer la destination des constructions en zones naturelles et agricoles, la communauté de communes s'est appuyée sur les demandes et les projets des particuliers. Ainsi ont été repérés sur le plan de zonage des bâtiments agricoles divers dans le but de leur assurer une seconde vie. L'objectif est soit d'y créer de simples logements, soit d'y créer des hébergements touristiques. Ceci valorise par ailleurs des bâtiments dont la qualité patrimoniale est parfois intéressante.

Toujours dans une optique touristique et/ou de loisirs et à l'initiative de porteurs de projets particuliers, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) ont été délimités dans les zones naturelles et agricoles. Ils prennent plusieurs formes dans le zonage : At, NL, Nt. Dans une enveloppe spatiale réduite, les propriétaires pourront y construire quelques hébergements ou des installations de loisirs mais pas d'habitations principales. Cela permettra de valoriser d'une autre façon les zones rurales du territoire et de diversifier l'économie locale.

Les habitants ayant une connaissance fine du territoire, ils nous ont parfois signalé qu'un élément repéré sur un plan de zonage lors d'une réunion publique n'était pas totalement adapté. Ainsi, un emplacement réservé visant à créer une retenue d'eau a été déplacé afin de mieux prendre en compte la topographie. Une protection patrimoniale a été redessinée afin de mieux prendre en compte la végétation de la parcelle et sa disposition par rapport au bâti. Autre exemple, quelques parcelles sont passées d'un

zonage N à un zonage A car il existe sur place une activité agricole qui n'avait pas été repérée. Enfin, des EBC ont été redessinés pour mieux reprendre le contour des boisements existants.

Commentaire de la CE : Le bilan de la concertation traduit le respect des modalités préconisées en amont et concrétisées tout au long de l'élaboration du PLUi.

Il semble que certains habitants aient occulté ces phases de « co-construction » et qu'ils n'aient découvert les projets intercommunaux qu'au moment de l'enquête publique, ce qui explique leur interrogation quant au manque d'information sur ce projet de PLUi.

13. Déroulement et organisation de l'enquête

13-1 Publicité de l'enquête

L'information du public, sur les modalités de l'enquête publique, est primordiale afin que celui-ci soit réellement informé des dates, des lieux et des modalités où il pourra consulter le dossier de l'enquête.

1-Publication de l'avis de l'enquête publique dans le journal *le Résistant* en date du 15 au 21 août 2019 et du 05 au 11 septembre 2019 .

2-Publication de l'avis de l'enquête publique Page 83 sur 88 dans le journal Sud-Ouest en date du 15 août 2019 et du 05 septembre 2019.

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément aux formalités en vigueur.

13-2 Déroulement de l'enquête

18 permanences ont été programmées pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates, lieux et heures suivants :

- Jeudi 5/09 : Mairie de Créon de 9h à 12h et Mairie de Sadirac de 14h30 à 17h30
- Vendredi 6/09 : Mairie de Cursan de 10h à 12h et Mairie de Baron de 14h à 16h
- Lundi 9/09 : Communauté de Communes de 9h30 à 12h30 et Mairie de La Sauve de 14h30 à 17h30
- Vendredi 20/09 : Mairie de Sadirac de 9h30 à 12h et Mairie de Haux de 16h à 18h
- Samedi 14/09 : Mairie de Créon de 9h à 12h
- Lundi 23/09 : Mairie de St Léon de 10h à 12h et Mairie de Le Pout de 17h à 19h
- Mardi 24/09 : Mairie de Blésignac de 10h à 12h et Mairie de Saint-Genès-de-Lombaud de 15h à 17h
- Mercredi 25/09 : Mairie de Madirac de 10h à 12h et Mairie de Loupes de 16h à 19h
- Vendredi 27/09 : Mairie de Créon de 14h à 17h Samedi 28/09 : Mairie de Sadirac de 9h à 12h
- Jeudi 3/10 : Communauté de Communes de 14h à 17h.

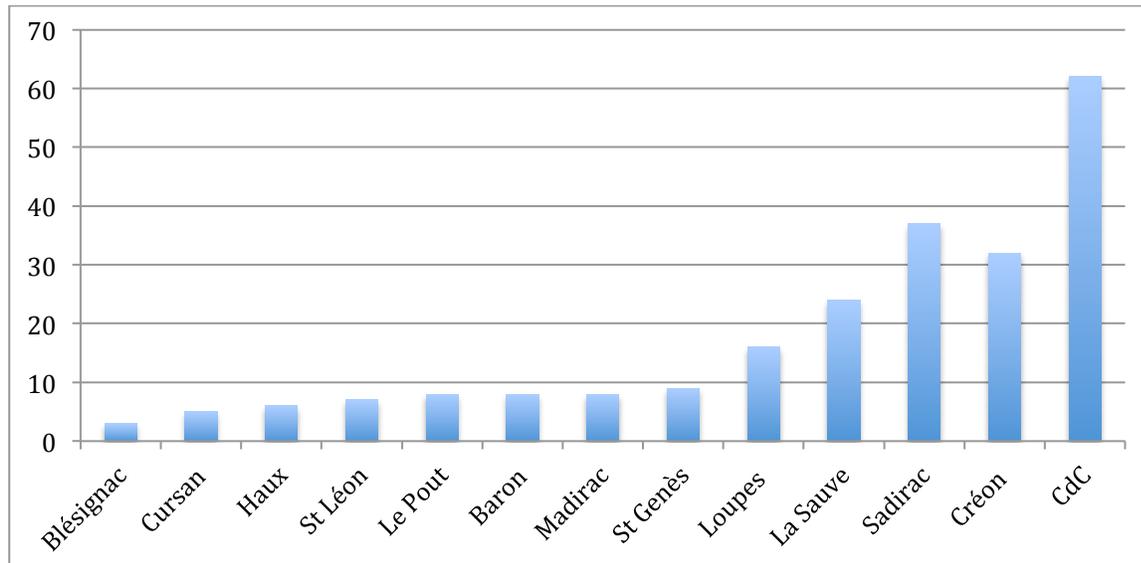
Ces permanences étaient réparties sur les différents jours de la semaine, en alternance matin et après-midi, et pour certaines, le samedi matin. Ces permanences étaient toutes initialement programmées pour une durée entre 2 heures et 3 heures en fonction des disponibilités d'ouverture des communes-lieux d'enquête.

Un certain nombre d'entre elles ont nécessité une durée bien supérieure.

Face à l'affluence du public et afin d'éviter des délais d'attente interminable, la plupart a été assurée par deux commissaires enquêteurs, en binôme donc.

Malgré cette grande affluence, l'intégralité du public a été reçue par les commissaires enquêteurs, parfois bien au-delà de l'heure de fermeture des mairies. La commission a comptabilisé près de 300 visites, toutes d'une tenue correcte.

Blésignac	Cursan	Haux	St Léon	Le Pout	Baron	Madirac	St Genès	Loupes	La Sauve	Sadirac	Créon	CdC	Total
3	5	6	7	8	8	8	9	16	24	37	32	62	225



En effet, dès l'ouverture de la permanence, la réception individuelle de ce public motivé par la même cause avec les mêmes arguments ajouté au temps accordé par le commissaire enquêteur ont eu pour conséquence de monopoliser une durée d'écoute conséquente de la part des commissaires enquêteurs, privant ainsi le droit d'expression des personnes en attente dans la salle depuis un certain temps.

Globalement, toutes les conditions ont été réunies pour assurer le meilleur accueil au public et aux commissaires enquêteurs. Les consignes suivies pour la tenue régulière des registres ont été respectées, ce qui a permis de n'avoir constaté aucune anomalie.

Dans ce contexte, la CE a été sensible à la grande disponibilité et la bienveillance des élus, ainsi que de la disponibilité et la prévenance des personnels des mairies et de la CdC.

Elle a noté l'attrait et la motivation du public à venir s'exprimer sur ce projet de PLUI.

13.3 Synthèse des registres

COMMUNE	OBSERVATION	ZONAGE	OAP	E.R	L 151-19/23	RENSEIGNEMENT	AVIS
BARON	17	11	2	1	1	2	
BLESIGNAC	2	1				1	
CREON	71	39	7	10	6/5	4	
CURSAN	13	10	1	1			1 AVIS DEF PLUI
HAUX	14	12	1				1 PPMRT
LA SAUVE	60	26	3	3	1	6	1 PDA 20 AVIS DEF PLUI
LE POUT	9	4	1		1	3	
LOUPES	38	19	12			4	1 AVIS SCOT 2 AVIS DEF PLUI
MADIRAC	9	5		1	1	2	
SADIRAC	63	45	8			4	2 AVIS PDA 1AVIS CDC 3 AVIS
SAINT-GENES	22	3	12	5		1	1 AVIS
SAINT-LEON	11	6	1			1	2PDA 1 AVIS
CDC	25					6	3 AVIS DEF PLUI 1 AVIS PPA C.D.G 13 AVIS 1 AVIS CDC 1 AVIS H.S
TOTAL	354	181	48	21	15	34	55

La synthèse des 13 registres appelle les remarques suivantes :

- 354 observations dont:
 - 181 pour un **changement de zonage** soit **51,13 %**
 - 55 **avis sur le PLUI** soit **15,54 %** dont 25 avis défavorables (45,45 % des avis et 7 % du total des observations)
 - 48 pour les **O.A.P** soit **13,56 %**
 - 34 **demandes de renseignements** soit **9,60 %**
 - 21 pour les **emplacements réservés** soit **5,93 %**
 - 15 pour les **articles L 151-19 et L 151-23** du code de l'urbanisme soit **4,24 %**

13.4 Analyse qualitative des observations

Cette analyse est orientée vers une mise en perspective des questions du public avec les prescriptions règlementaires, d'une part, les avis des PPA, et les orientations spécifiques retenues par la CDC dans de son projet de PLUi, d'autre part.

13.4.1 Observations relatives à demandes de classement en zones constructibles et demandes de maintien en zones constructibles :

Ces observations sont les plus nombreuses.

La plupart de ces demandes appliquées à des zones A ou N sur les documents d'urbanisme actuels sont impossibles à satisfaire, un grand nombre d'intervenants essayent malgré tout de déposer une demande de changement de zonage.

Ces deux thèmes regroupent une grande majorité des observations reçues durant l'enquête.

Leur analyse révèle que **pour beaucoup les préoccupations relatives à la défense des droits et intérêts particuliers l'emportent largement sur les préoccupations d'ordre collectif**, qu'il s'agisse de l'économie générale du PLUI et de ses attendus dans l'organisation des espaces urbains et ruraux, ou des préoccupations plus directement environnementales.

Cette approche personnelle nuit à la vision globale de l'intercommunalité propre à la stratégie d'un PLUI.

13.4.2 Observations relatives à des changements de destination de bâtiments :

Sur ce point, la commission d'enquête a noté un intérêt particulier des intéressés pour présenter des projets novateurs en faveur du développement de l'œnotourisme ainsi que de nouvelles formes d'accueil créées pour un public en recherche de retour à la nature (par exemple cabanes dans les arbres). Toutefois, bien que dignes d'intérêt, ces projets ne sont pas encore aboutis et la CDC reste dans l'attente des autorisations administratives réglementaires.

Quelques demandes complémentaires ont été formulées pour bénéficier de ces dispositions de changement de destination de bâtiments.

Commentaire de la CDC : Bien que ces demandes complémentaires s'inscrivent dans les objectifs du PADD de développer le tourisme pour susciter une dynamique économique au sein de son territoire. En conséquence, la CDC ne souhaite pas donner une suite favorable à ces demandes dans l'attente de la concrétisation des projets en cours.

Par ailleurs, chaque nouvelle demande postérieure devra être présentée en CDPNAF.

13.4.3 Observations relatives à des droits à construire en zones A ou N :

Un certain nombre de requêtes portent sur des demandes de changement de zonage de A ou N en zone U.

Commentaire de la CDC : La nature de ces requêtes va à l'encontre des exigences des PPA en matière de consommation des espaces naturels et agricoles.

13.4.4 Observations relatives à la contestation ou à l'opposition de certaines zones :

Certaines zones suscitent plus particulièrement des remarques et critiques. Des OAP sont contestées par les propriétaires des terrains concernés parce qu'elles les privent de la liberté de construire individuellement et leur imposent de s'intégrer à un aménagement conçu par la collectivité.

Certains riverains de ces OAP s'inquiètent du type d'habitat qu'elles sont censées accueillir, et craignent notamment une concentration de logements. D'autres déplorent simplement qu'elles suppriment un « poumon vert ».

Les OAP de La Sauve-La Sableyre et La Sauve-Laurière destinées à des programmes d'extension urbaine ont cristallisé les mécontentements de nombreux riverains et d'une association (20 avis défavorables sur un total de 55). Pour l'OAP La Sableyre, c'est la préservation d'une zone humide avec sa biodiversité et

pour Laurière un refus de construction au centre bourg. Ils ont découvert à l'occasion de l'enquête publique la nature du projet d'urbanisation.

Commentaire de la CDC :

En ce qui concerne l'OAP de la Sableyre, bien que les observations concernant cet espace sensible soient pertinentes de la part du public, il semble qu'un compromis entre les opposants et l'opportunité d'extension urbaine devrait se traduire par une modification de la zone 1Au qui intégrera une zone Npr au sein de cette OAP avec un entretien à charge du « lotisseur » afin de préserver les préoccupations environnementales de biodiversité.

En ce qui concerne l'OAP de Laurière, elle est maintenue dans son projet avec une prise en compte des avis de l'ABF et de la mairie

Pour les autres OAP qui ont fait l'objet de remarques, la CDC s'engage à faire respecter les avis des PPA.

13.4.5 Observations relatives à des Emplacements Réservés

Les observations relatives à des emplacements réservés concernent pour la plupart des renseignements sur le projet sauf l'E.R de La Sauve-domaine de Curton qui a focalisé les avis défavorables avec l'aménagement d'une plaine sportive et d'une aire de camping-car.

Commentaire de la CDC : La CDC a décidé de renoncer pour le domaine de Curton à l'inscrire en emplacement réservé et de ce fait à abandonner la classification en zonage NI.

14 Observations des Personnes Publiques associées

L'ensemble des Personnes Publiques Associées sont :

CDPNAF, UDAP, CHAMBRE, AGRICULTURE 33, CDC RURALES DE L'ENTRE DEUX MERS, CHAMBRE DE METIERS, MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, SEPANSO, SDIS 33, Agence Régionale Santé, Direction Générale Aviation Civile, TREGA, DRAC, ETAT, CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS, SYSDAU, RTE, COTES DE GARONNE, COMMUNES : Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Léon, Saint-Genes-de-Lombaud.

Ces différents organismes publics ont émis un certain nombre d'avis et d'observations particulièrement détaillées qui montrent toute l'attention portée à l'examen de ce dossier.

Pour autant, l'ensemble de leurs remarques contribuent à renforcer et à améliorer la qualité de ce PLUI.

Observations sur la forme :

- Apporter une meilleure lisibilité du projet dans le but de faciliter la compréhension par le public et la mission des commissaires enquêteurs.
- Mettre des informations complémentaires (axes routiers principaux, direction vers les villes, points et monuments particuliers, etc.) afin de faciliter le repérage sur les plans.

Observations sur le fond :

- Une volonté manifeste de rassembler les communes pour construire un projet collectif intercommunal qui est équilibré.

La commission d'enquête

Georgette PEJOUX, présidente	
Carola GUYOT- PHUNG, membre titulaire	
Philippe CALAND, membre titulaire	