



Communauté de
Communes du Créonnais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

2.0

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLUi prescrit par DCC le 19/05/2015

PLUi arrêté par DCC le 21/05/2019

PLUi soumis à enquête publique du 2/09/2019 au 3/10/2019

PLUi approuvé par DCC le 21/01/2020

at'Metropolis – Eneis – Code – Biotope – Marsac-Bernede – Riviere & Associés

INSCRIRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS DANS UN FUTUR MAITRISE ... 4

- 1.1. Maitriser la croissance démographique du Créonnais et mettre en place des leviers pour répondre aux objectifs ambitieux de la collectivité 5
- 1.2. Organiser une armature du Créonnais pour décliner des offres d'habitats variés et répondant aux besoins présents et futurs 5
- 1.3. La revitalisation des centres-bourgs : principe capital du parti d'aménagement communautaire 6
- 1.4. Maitriser la production de logements dans une logique de développement territoriale structuré et hiérarchisé 7
- 1.5. Diversifier l'offre de logements (segments de marché) pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours de vie..... 8
- 1.6. Garantir les bonnes conditions d'habitation au sein du parc existant et favoriser le renouvellement urbain8
- 1.7. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en difficulté et/ou présentant des besoins en logements spécifiques 9
- 1.8. Conforter les équipements existants, développer ceux nécessaires aux projets d'accueil des habitants et des entreprises 9
- 1.9. Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels 10

SYNTHESE.....12

RENFORCER L'IDENTITE DU CREONNAIS EN PRESERVANT SES COMPOSANTES PATRIMONIALES 13

- 2.1 Protéger et valoriser le capital environnemental du Créonnais via la Trame Verte et Bleue 14
- 2.2 Placer l'eau au cœur du parti d'aménagement..... 14
- 2.3 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité 16

SYNTHESE.....18

DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE : CONFORTER LE POTENTIEL ENDOGENE ET VALORISER LES OPPORTUNITES D'ACCUEIL 19

- 3.1 Préserver la qualité et le potentiel des espaces agricoles et forestiers 20
- 3.2 Conforter le rôle économique complémentaire du Créonnais vis-à-vis des territoires voisins 21
- 3.3 Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle..... 22
- 3.4 Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe pour faire face à l'accroissement des véhicules accueillis et s'attacher à conforter les déplacements doux..... 22
- 3.5 Développer l'offre numérique pour tous, outil d'insertion et de cohésion sociale 23

SYNTHESE.....24

Préambule

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.

Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé

La Communauté de Communes du Créonnais s'organise sur un territoire rural autour de la commune de Créon qui, par son poids historique et démographique, la concentration d'équipements et d'activités économique, fait figure de centre de gravité de l'intercommunalité.

Le projet de territoire pour les années à venir et sa retranscription dans le PLUi, doit s'inscrire dans le sens de l'Histoire mais sans éluder les enjeux contemporains qui doivent influencer sur la stratégie de confortement de Créon. L'influence et la pression exercées par la Métropole Bordelaise sont bénéfiques par certains aspects mais entraînent également des évolutions qu'il faut accompagner.

1.1. Maitriser la croissance démographique du Créonnais et mettre en place des leviers pour répondre aux objectifs ambitieux de la collectivité

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit être le garant d'un développement territorial équilibré et cohérent au regard de la proximité du Créonnais avec la Métropole Bordelaise, et donc :

Affirmer une dynamique démographique en tablant sur un taux de croissance annuel moyen de + 1,00% par an jusqu'en 2030.

Ajuster la production de logements afin de :

- Répondre aux besoins dus aux phénomènes de décohabitation et de mutation de la structure sociale des familles sur l'intercommunalité,
- Répondre aux besoins de construction selon le taux de croissance annuel moyen de + 1,00% par an choisi, correspondant à la part de croissance démographique souhaitée par l'intercommunalité.
- Ajuster les besoins en matière de logements sur un rythme de 130 logements mis sur le marché par an pour les douze prochaines années, et donc en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat.

1.2. Organiser une armature du Créonnais pour décliner des offres d'habitats variés et répondant aux besoins présents et futurs

Développer l'habitat de manière hiérarchisée et équilibrée entre :

- La ville-centre de Créon : pivot historique du territoire et pôle inscrit dans le SCoT qui doit rester le pôle de commerces et de services fort et donc le support de développements prioritaires du territoire,
- Les pôles relais de Sadirac (reposant sur le développement urbain et le niveau d'équipement commercial et de service de Sadirac), La Sauve Majeure (reposant sur la structure historique de La Sauve) et Haux (reposant sur le niveau d'équipement commercial et de service et son positionnement par rapport au bassin de vie orienté vers Cadillac, Langoiran et Podensac).
- Les autres communes périurbaines et rurales : Baron, Blésignac, Cursan, Loupes, Madirac, Le Pout, Saint-Genès de Lombaud et Saint Léon.

Développer en priorité, les espaces urbains en continuité des bourgs et des principales centralités.

- Les communes périurbaines et rurales pourront 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, ...),
- Reconquérir une partie des logements vacants et mobiliser les capacités foncières existantes résiduelles (foncier disponible et/ou densifiable, dents creuses).

1.3. La revitalisation des centres-bourgs : principe capital du parti d'aménagement communautaire

Il s'agit d'un principe fort dont la déclinaison prendra différentes formes dans le temps et dans l'espace pour remettre en cause la tendance progressive à la désertification résidentielle et économique des principaux bourgs du Créonnais. Pour le territoire, cette ambition doit se traduire par différentes actions :

- Maintenir et accompagner le développement des commerces, services et équipements en centre-bourg ;
- Résorber le phénomène de la vacance des logements ;
- Requalifier, voire structurer, les espaces publics stratégiques ;
- Densifier les centralités urbaines.

Plus particulièrement, la bastide de Créon assure toujours un rôle central : commercial, social, administratif, d'habitat. Les flux commerciaux et de services, touristiques, liés aux animations, génèrent un dynamisme mais aussi des besoins d'accessibilité, de fluidité et de stationnement qu'il faudra s'attacher à satisfaire. Elle rayonne sur un territoire élargi, rural, elle est au cœur de l'identité du Créonnais, avec son marché qui rassemble. L'objectif est de maintenir, de renforcer ces fonctions centrales.

Créon doit être la première bénéficiaire de cette stratégie qui va se décliner en plusieurs actions :

- Un travail de revalorisation des espaces publics favorisant un meilleur équilibre dans l'usage des espaces au profit des piétons et des circulations douces ;
- Intensifier autant que possible l'appropriation de la bastide et faciliter l'émergence d'équipements et l'accueil de population au plus près de ce cœur de ville et de territoire ;
- Lutter contre la vacance de logements en cœur de bastide et en favoriser la remise sur le marché ;
- Repenser l'organisation fonctionnelle et de la circulation dans la bastide en dotant le PLUi des outils nécessaires à la réalisation, à terme, d'un « axe » de contournement. Celui-ci doit permettre essentiellement d'éviter le passage des poids-lourds sur les boulevards de la bastide et de « pacifier » la traversée de la bastide ;
- Maintenir et accompagner le développement des commerces, services et équipements dans la bastide en évitant le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles en logement (article L.151-16 du code de l'urbanisme).
- Repenser l'organisation fonctionnelle du stationnement dans la bastide et dans sa proche périphérie.

Parallèlement mais à leurs échelles respectives, La Sauve, Sadirac et Haux doivent aussi bénéficier d'une stratégie intégrante :

- Un travail de revalorisation des espaces publics favorisant un meilleur équilibre dans l'usage des espaces au profit des piétons et des circulations douces ;
- Intensifier l'appropriation des bourgs et faciliter l'émergence d'équipements complémentaires et l'accueil de population ;

- Lutter contre la vacance de logements et en favoriser la remise sur le marché ;
- Maintenir et accompagner le développement des commerces, services et équipements dans ces bourgs en évitant ponctuellement le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles en logement (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

1.4. Maîtriser la production de logements dans une logique de développement territoriale structuré et hiérarchisé

Le Créonnais est un territoire très attractif accueillant chaque année un nombre important de nouveaux habitants. 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.

➤ Les grands attendus du projet habitat de la collectivité

En cohérence avec la volonté de poursuivre le développement du territoire, des ambitions en matière de production de logements ont été affirmées par la collectivité. Celles-ci s'articulent autour des principes suivants :

- Produire une offre de logements maîtrisée, mais suffisante pour préserver l'attractivité de la Communauté de Communes.
- Répartir de façon équilibrée et cohérente l'offre neuve au sein de l'armature territoriale, dans une logique de renforcement de la centralité, Créon, et des centres-bourgs des pôles secondaires. L'urbanisation est à éviter en dehors des enveloppes urbaines des bourgs définies par le SCOT.
- Produire des logements bénéficiant à l'ensemble du territoire et encadrer la production, en cohérence avec le principe de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des atouts paysagers du Créonnais.

Pour atteindre ces objectifs, la Communauté de communes du Créonnais s'appuiera sur :

La définition d'une programmation de logements sectorisée (à l'échelle des groupes de communes) dans une logique d'affirmation de l'armature territoriale et de confortement de la ville-centre

- La mobilisation, à termes, d'outils fonciers (servitudes de mixité sociale, ER, DPU...) et d'urbanisme réglementaires. A ce titre, les secteurs jugés stratégiques pour le développement résidentiel du territoire feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.5. Diversifier l'offre de logements (segments de marché) pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours de vie

Au-delà de l'aspect quantitatif de la production de logement, la Communauté de communes du Créonnais souhaite répondre qualitativement à l'ensemble des besoins des habitants, actuels et futurs, du territoire.

C'est à ce titre que le principe de diversification de l'offre d'habitat a été retenu.

➤ Les grands attendus du projet Habitat de la collectivité

- Définir un objectif de production de logements locatifs sociaux, en fléchant prioritairement la centralité de Créon tout en permettant le développement d'un parc aidé sur les communes volontaires et recensant des besoins non couverts.
- Favoriser l'accès au parc locatif social pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé.
- Promouvoir l'accession aidée à la propriété, dans une perspective de maintien / d'attraction de jeunes ménages avec enfants.

Pour atteindre ces objectifs, la collectivité s'appuiera sur :

- Le développement de l'offre locative aidée sur le territoire, à travers la construction neuve et la poursuite des actions de réinvestissement du parc existant, privé notamment.
- À Créon, afin de préserver une certaine mixité sociale à l'échelle infra-communale, les secteurs susceptibles d'accueillir du logement social dans le cadre d'opérations mixtes pourront faire l'objet d'OAP intégrant ou non des servitudes de mixité sociale en vue de favoriser les programmes mixtes (logements aidés, accession abordable, produits libres).
- Dans les autres communes des OAP intégrant, le cas échéant, des servitudes de mixité sociale pourront également être mises en place dans les communes volontaires.
- La production d'une offre en accession abordable à la propriété.

1.6. Garantir les bonnes conditions d'habitation au sein du parc existant et favoriser le renouvellement urbain

Dans la continuité des efforts engagés via la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, la Communauté de communes du Créonnais fait de l'amélioration de la qualité du parc de logements existants, une priorité.

➤ Les grands attendus du projet habitat de la collectivité

- Maintenir les efforts réalisés en matière de rénovation thermique et d'amélioration de la performance énergétique.
- Poursuivre la lutte contre l'indignité, engagée dans le cadre de l'OPAH, à travers le repérage des logements concernés, l'octroi d'aides financières, techniques.
- Adapter les logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

- Faire de la vacance un levier de développement et de diversification de l'offre de logements dans le cœur urbain de Créon ainsi que dans les autres centres-bourgs.

1.7. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en difficulté et/ou présentant des besoins en logements spécifiques

Il s'agit à travers cet axe d'intervention de répondre, quantitativement et qualitativement, aux besoins en logement dits spécifiques afin de prévenir les ruptures de parcours résidentiels. Les publics concernés sont les suivants :

- Les personnes âgées en situation de handicap ;
- Les jeunes ;
- Les ménages en difficultés économiques et sociales ;
- Les gens du voyage.

À cette fin des actions seront engagées (parc privé et social, existant ou construction neuve).

Concernant les gens du voyage, en accord avec les services de l'État et en parallèle de la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), le PLUI avait permis d'identifier et prévoir la création d'une aire d'accueil sur la commune de Sadirac.

Toutefois en accord avec les services de l'État et en parallèle de la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), le site étudié sur la commune de Sadirac n'a pas été retenu dans la traduction réglementaire car le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ne fixe plus d'obligation pour le Créonnais de créer d'aire d'accueil. De plus, le site étudié se situait sur les espaces viticoles à préserver et à valoriser du SCOT.

1.8. Conforter les équipements existants, développer ceux nécessaires aux projets d'accueil des habitants et des entreprises

- Localiser, anticiper, encadrer et maîtriser l'éventuel aménagement d'un contournement routier de Créon.
- Travailler et organiser le stationnement de « proche périphérie » sur Créon et La Sauve, notamment pour libérer la place de la Prévôté du « tout voiture ».
- Prioriser les volets scolaires et éducatifs pour répondre aux besoins induits par la croissance démographique :
 - En travaillant sur les structures scolaires de chaque commune et sur les regroupements pédagogiques existants,
 - En anticipant l'évolutivité de chaque structure existante,
 - En définissant les réserves foncières nécessaires pour permettre l'extension des structures existantes ou pour créer de nouvelles structures scolaires.
- Prévoir la restructuration/rénovation du collège sur le site même de celui-ci.

- Pour répondre à la croissance démographique, à la problématique de la mobilité et des déplacements pendulaires des élèves du second degré vers les lycées vers la métropole bordelaise, un nouvel établissement scolaire (lycée) va être créé sur le territoire intercommunal, et plus précisément sur la commune de Créon (site de la Verrerie le long de la RD14), à proximité des équipements sportifs de Créon et du collège, en lien avec le pôle de centralité locale que constitue la bastide.

Le Lycée ne trouve pas de traduction réglementaire dans le PLUi approuvé. Le PLUi arrêté en mai 2019 avait défini une zone 1AUe (à urbaniser en priorité à vocation d'équipement public) le long de la RD14, pour permettre la réalisation de cet équipement structurant et attendu depuis si longtemps.

Cependant, suite à l'avis défavorable de l'Etat sur le PLUi, plus particulièrement sur le sujet du Lycée, les élus ont été contraints de maintenir les terrains sur lesquels est envisagé l'implantation du futur Lycée en zone naturelle (N) et naturelle protégée (Np).

Il faut noter que le SYSDAU (Syndicat qui porte et met en œuvre les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, représentant 94 communes) avait émis quant à lui en avis favorable sur le contenu du PLUi du Créonnais dans sa version arrêtée, en soulignant que ce PLUi était le premier sur l'Aire Métropolitaine Bordelaise après celui de la Métropole Bordelaise et que ce dernier s'inscrivait dans un rapport de compatibilité avec les orientations définies par le SCoT, validant ainsi l'implantation du projet de Lycée (cf. Avis du SYSDAU joint au présent dossier de PLUi du Créonnais).

Pour permettre la réalisation du Lycée et la création de la zone 1AUe sur les terrains identifiés précédemment sur le territoire de la commune de Créon, il a été convenu avec l'Etat qu'une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du SCoT, puis du PLUi du Créonnais, seront mises en œuvre.

- Intégrer la relocalisation de la gendarmerie sur la commune de Créon.
- Diffuser/répartir/structurer l'offre médicale et paramédicale sur l'ensemble du territoire en complémentarité de Créon (réserves foncières).
- Envisager, en dehors de Créon, la mise en place d'un équipement et d'un outil d'animation culturelle et de spectacles (danse, musique, théâtre, ...).
- Faire de l'équipement et du débit numérique une condition prioritaire et transversale de l'aménagement et de l'attractivité du territoire.
- Renforcer et conforter les réseaux afin qu'ils répondent aux besoins tout en améliorant leur impact sur l'environnement : eau potable, électricité, réseau d'assainissement, capacité des stations d'épuration à traiter les effluents...
- Maintenir et développer les équipements sportifs, notamment en lien avec le futur lycée, en complétant l'offre d'équipement par un bassin d'apprentissage par exemple.

1.9. Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

Lors de la décennie passée, la Communauté de communes du Créonnais a consommé 120 ha à destination d'habitats et plus de 23 ha à destination d'activités économiques et d'équipements, soit une consommation globale de 143 ha.

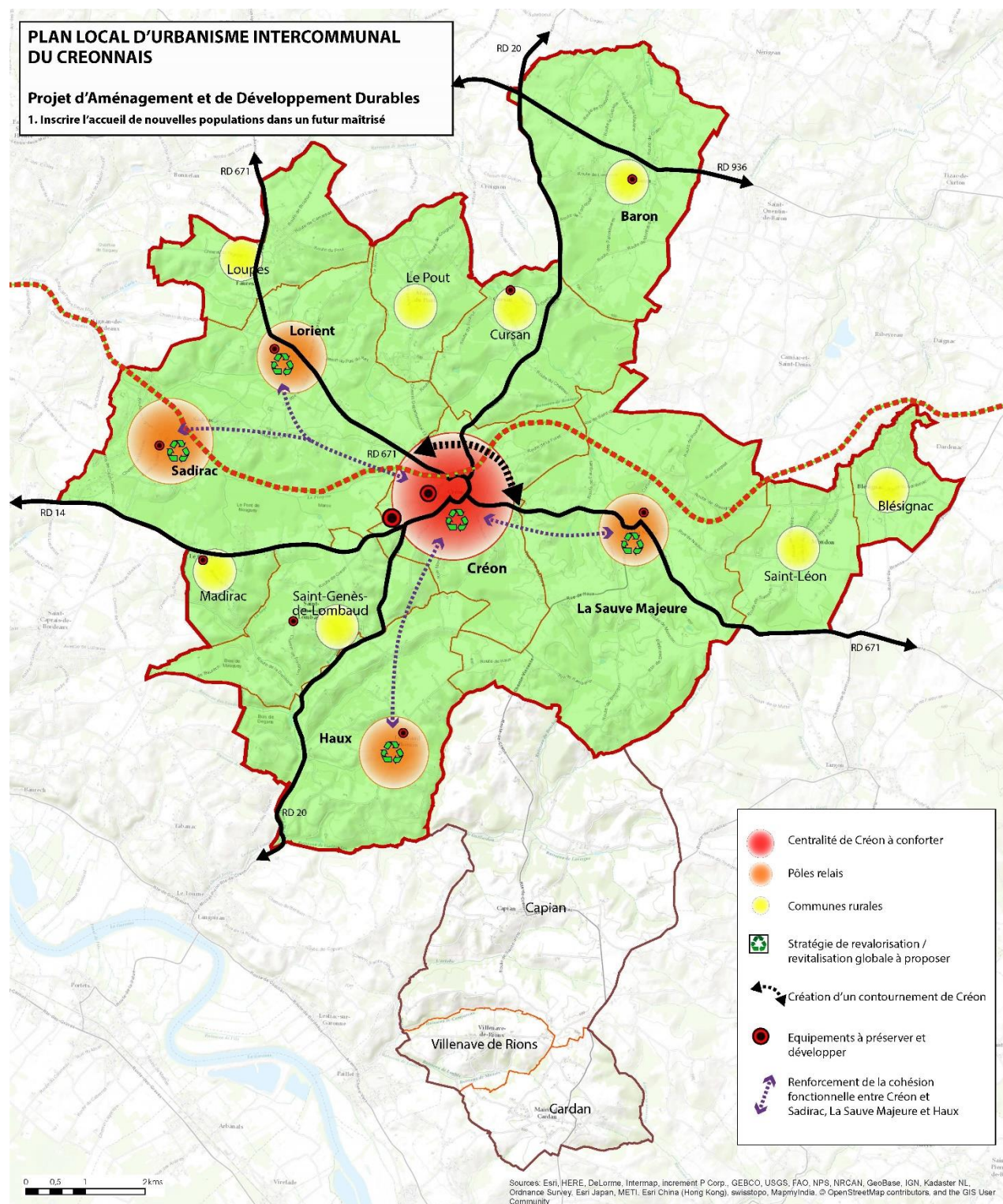
Au regard de ce bilan, et en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, la Communauté de Communes du Créonnais se fixe d'ici à 2030 :

- Objectif de modération de 7% des surfaces à vocation d'habitat (soit une consommation d'environ 110 hectares en zone urbaines et à urbaniser), mais avec 60% de la production de logements issue des zones urbaines (renouvellement urbain).
- Objectif de consommation de 20 hectares de surface à destination des activités économiques et des équipements nouveaux.

Afin de tenir ces objectifs quantitatifs, la plus grande attention sera prise quant à la maîtrise des extensions urbaines pour limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Il s'agira donc de :

- Contenir la tendance au développement linéaire et conserver les principales coupures d'urbanisation du territoire,
- Utiliser les espaces libres en dents creuses dans les zones urbaines du créonnais,
- Mobiliser dans les zones urbaines les plus favorables un foncier encore disponible sur les parcelles construites afin de limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Encadrer les divisions parcellaires dans les zones urbaines les plus favorables afin de mobiliser ce foncier encore disponible.
- Stopper le phénomène de division parcellaire dans les secteurs urbains les moins favorables en matière de développement.
- Définir clairement une stratégie soutenable du développement urbain pour les communes dites « périurbaines et rurales », notamment au regard des équipements existants et projetés, mais aussi nécessité de conforter l'activité agricole et le patrimoine naturel,
- Identifier des espaces nécessaires en extension urbaines afin de compléter l'accueil de population et atteindre les objectifs de développement urbains fixés par le SCOT,
- Concevoir, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des espaces tampons entre urbanisation et milieu naturel/agricole, favorisant ainsi une meilleure intégration paysagère,
- Établir des liaisons (rues, chemins), entre urbanisation ancienne et urbanisation récente, dans un objectif de cohérence urbaine dans le temps et dans l'espace.

SYNTHESE



Renforcer l'identité du Créonnais en préservant ses composantes patrimoniales

Le caractère rural du territoire est un aspect fondamental dans la prise en compte du Créonnais à travers le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Si l'activité agricole est une économie à conforter qui contribue au maintien de la composante paysagère, le document d'urbanisme intercommunal doit également prendre les mesures nécessaires à la préservation, autant que possible, de l'état initial de l'environnement et à la valorisation des espaces naturels, dont certains présentent des enjeux importants.

2.1 Protéger et valoriser le capital environnemental du Créonnais via la Trame Verte et Bleue

Un maillage vert existe déjà, avec des espaces caractérisés et protégés : cours d'eau réservés, zones humides, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou encore sites Natura 2000. Dans ces grandes entités naturelles s'inscrivent des cours d'eau, la végétation qui les accompagne et ses bosquets, les jardins privés, les parcs de châteaux viticoles... une trame verte (réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques) que l'on souhaite valoriser et compléter par une prise en compte adaptée.

En compatibilité avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE), le projet de développement intercommunal du territoire définit sa Trame Verte et Bleue (TVB) propre permettant de :

- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité notamment en assurant la protection des zones naturelles remarquables et les milieux à forte sensibilité (vallée de la Pimpine, vallée du Gestas, espaces boisés notamment espaces forestiers, ripisylves, coteaux boisés, haies structurantes, zones humides, ...), sur les espaces élargis des espaces protégés comme par exemple sur Sadirac.
- Préserver les outils de préservation mis en place localement comme par exemple la Zone Agricole Protégée sur Sadirac ou le périmètre UNESCO sur La Sauve.
- Mettre en place d'éventuels outils de restauration et de valorisation des continuités écologiques, en intégrant les projets de cheminement doux, et ponctuer des entités urbaines pour légitimer une volonté d'en faire un axe vert du développement intercommunal : un axe vert touristique que constitue la piste Lapébie et de découverte des richesses écologiques du Créonnais.
- Trouver un juste équilibre entre activités humaines et préservation de l'environnement, notamment en encadrant la constructibilité dans les espaces préservés.

2.2 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.

Il s'agit donc concernant la ressource de :

- Privilégier la mobilisation de ressources en eau potable alternatives aux prélèvements dans la nappe de l'Eocène afin de faire des économies d'eau.
- Améliorer la desserte en eau potable : travailler sur le réseau existant, réparation des fuites sur le réseau d'eau potable, programmer des travaux de remplacement de canalisations fuyardes et de renforcement de réseaux en s'appuyant sur les diagnostics de réseaux.
- Travailler à un développement urbain regroupé afin d'optimiser les réseaux existants (limiter les pertes potentielles sur les réseaux).

Il s'agit donc concernant les rejets de :

- Mettre à jour/Réviser les schémas directeurs d'assainissement afin de valoriser et développer les structures existantes de traitement : extension de réseaux, amélioration du rendement des stations d'épuration existantes, création de nouvelles stations d'épuration très performantes.
- Mettre en place des filières d'assainissement des eaux usées performantes afin de respecter le bon état des cours d'eau : le territoire est en tête de bassins versants, les cours d'eau ont donc des débits moyens à faible et donc un pouvoir de dilution et épurateur moyen à faible.
- S'investir dans la compétence et l'équipement « assainissement/hydraulique » pour chaque opération (étude de sols obligatoire).

Il s'agit donc concernant les eaux pluviales et le ruissellement de :

- Intégrer la gestion impérative des eaux pluviales afin :
 - De ne pas aggraver le risque érosif et le risque inondation local ou en aval,
 - De valoriser les aménagements urbains (chemins de l'eau, espaces publics),
 - De limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles zones d'urbanisation.
- Gérer le réseau existant des eaux pluviales pour les secteurs à problème susceptibles de se développer, mesures compensatoires à l'imperméabilisation pour toute nouvelle zone imperméabilisée.
- Définir des espaces minimums non-imperméabilisés pour chaque opération et à la parcelle, dans un objectif de limiter le ruissellement et les phénomènes d'inondation.
- Encourager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux dans les OAP.
- 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.

Il s'agit donc concernant les espaces naturels et les zones humides de :

- Engager des investigations complémentaires afin d'identifier les zones humides avérées sur le territoire intercommunal du Créonnais, dans un premier temps dans le PLUi sur les zones à urbaniser et dans un second temps, pendant l'application du PLUi, dans les espaces naturels.
- Préserver la TVB qui par divers processus liés aux fonctionnalités écologiques joue un rôle primordial dans la préservation des eaux de surface et par extension des nappes profondes également (maintien des milieux aquatiques, épuration et régulation des eaux par la végétation, les haies...).
- Distinguer des secteurs de haies à fonctionnalité hydrologique et leur attribuer une protection spécifique.

Il s'agit donc concernant les réseaux de :

- Optimiser les systèmes réserve à incendie, pour éviter de solliciter le réseau d'eau potable dans le cadre de cet usage qui ne nécessite pas d'eau potable (privilégier les bâches réservoirs et de fait prévoir les emplacements réservés pour les accueillir).

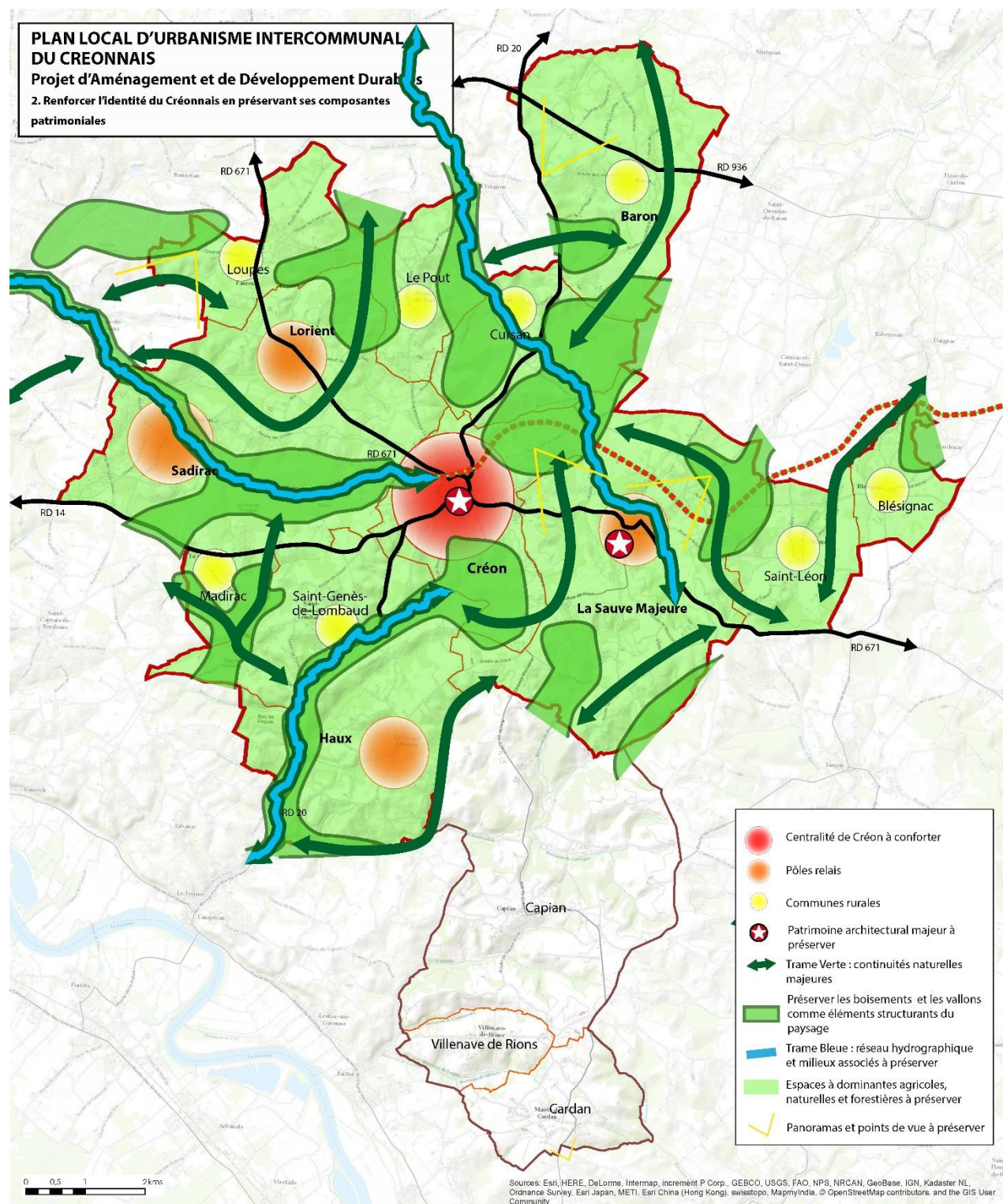
2.3 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité

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, ...).
- Inscrire le développement urbain dans des limites paysagères existantes (notion de seuil, coupures d'urbanisation bourgs / quartiers, ...).
- Améliorer les principales entrées de territoires et de bourgs. Dans ce cadre, les zones d'activités économiques du Pastin (Créon/La Sauve) et de Sadirac sont particulièrement ciblées. Le confortement de l'urbanisation à vocation économique devra être réalisé dans un cadre réglementaire permettant une meilleure intégration dans l'environnement paysager. Il s'agit en particulier sur ces deux sites de valoriser les entrées en Créonnais.
- Favoriser la valorisation et l'intégration paysagère des projets de développement urbain, économique, touristique, ... dans le règlement du PLUi.
- Révéler et partager les qualités paysagères et patrimoniales du Créonnais en alternative des modèles « standardisés » d'extension de l'urbanisation :
 - En diversifiant les formes urbaines et/ou en développant des modes d'implantation des constructions en cohérence avec le tissu urbain ancien plus dense (alignement sur rue, ...),
 - En favorisant la qualité architecturale, la qualité du bâti des nouvelles constructions quelle que soit la destination,
 - En développant la qualité paysagère et l'insertion des constructions dans leur environnement,
 - En permettant localement, en fonction de l'enjeu de préservation, la création architecturale innovante,
 - En inventoriant le patrimoine bâti, architectural et paysager pour mieux le connaître et le mettre en valeur (principe de requalifications, changements de destination, ...),
 - En limitant la diffusion d'un urbanisme sans caractères propres pour maîtriser la qualité d'insertion des projets dans leur environnement.
- Préserver les principaux cônes de vue sur le paysage local et le grand paysage (par exemple le panorama sur Saint-Émilion, le tertre de Fronsac et la vallée de la Dordogne) et développer des outils réglementaires pour limiter, encadrer voire interdire les constructions ayant un impact sur le paysage, même les constructions à usage agricole, afin d'éviter la privatisation des vues, et de stopper les dégâts qui ont déjà été faits sur les crêtes et le long des voies.
- Valoriser certains châteaux préalablement identifiés en leur permettant d'accueillir une activité touristique et d'hébergement.

- Localiser et encadrer les projets de production d'énergies renouvelables sur des sites peu vulnérables d'un point de vue agricole, paysager et écologique.
- Engager l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité (RLP) à l'échelle intercommunale permettant de compléter le Règlement National de Publicité et de fixer des règles plus strictes.

SYNTHESE



Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil

L'économie du Créonnais est portée par l'agriculture. Cela est inscrit aussi bien dans ses paysages que dans l'orientation même de certaines activités majeures du territoire.

L'agriculture doit donc voir son activité préservée au maximum des atteintes que pourrait occasionner, entre autres, le développement urbain. Pour autant, ce territoire à proximité immédiate de la métropole bordelaise, doit être en mesure de soutenir une diversification de l'économie locale, en particulier pour fixer autant que possible des emplois au Créonnais.

3.1 Préserver la qualité et le potentiel des espaces agricoles et forestiers

Il s'agit avant tout de conforter le premier levier de l'économie locale : l'agriculture. Cela doit se traduire par une série de mesures :

- Maintenir et valoriser le foncier agricole utile et productif, mais dans un objectif possible de diversification, au-delà de la viticulture.
- Maintenir et valoriser le foncier agricole utile et productif dans les espaces protégés (ZNIEFF, Natura 2000, ...).
- Définir une gradation des espaces agricoles en fonction des enjeux de préservation, paysagère notamment.
- Maintenir et adapter les outils de préservation mis en place localement comme par exemple la Zone Agricole Protégée sur Sadirac.
- Lutter contre l'artificialisation et le mitage des terres agricoles en limitant le prélèvement de foncier, pour la construction neuve, aux terres de moindre valeur agronomique.
- Encadrer la constructibilité des constructions existantes dans les espaces agricoles et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation.
- Limiter les risques de conflits d'usage en intégrant des aménagements d'espaces de transition entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles :
 - En imposant la création d'un espace tampon dans les zones à urbaniser afin de limiter les conflits d'usage et déterminer un équilibre entre espaces urbains et espaces agricoles. L'objectif est d'assurer une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion agricole des espaces.
 - En imposant la création d'un espace tampon dans les zones urbaines en lisière des zones agricoles afin de limiter les conflits d'usage et déterminer un équilibre entre espaces urbains et espaces agricoles. L'objectif est d'assurer une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion agricole des espaces.
- 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.
- Encadrer la constructibilité des constructions agricoles notamment d'un point de vue qualitatif (forme urbaine et qualité architecturale).

- Localiser et encadrer les projets de production d'énergies renouvelables sur des sites peu vulnérables d'un point de vue agricole, paysager et écologique.

3.2 Conforter le rôle économique complémentaire du Créonnais vis-à-vis des territoires voisins

Au-delà de son caractère rural, la Communauté de Communes dispose de différents leviers pour diversifier sa stratégie de développement économique. Il s'agit tout d'abord de :

- Anticiper, organiser et favoriser les conditions d'exercice et de développement de l'activité économique sur le Créonnais, pour créer de l'emploi « territorial » :
- Aménager et densifier les Zones d'activités Économiques (ZAE) existantes du Pastin (Créon /La Sauve) et de Bel-Air (Sadirac-Lorient),
- Réinvestissement des locaux commerciaux et industriels vacants,
- Optimiser l'usage du foncier, recul, sécurité, nuisances, accessibilité des PME/TPE, ...
- Faciliter la création d'espaces de coworking ou de tiers lieux,
- Limiter l'urbanisation autour des sites économiques.
- Interdire le développement de grandes et moyennes surfaces (GMS) sur le territoire.
- Favoriser la qualité, l'insertion environnementale et le paysagement des ZAE existantes, avant la rentabilité foncière.
- Travailler sur un zonage de « règlement de publicité » pour créer une identité et une cohérence visuelle et esthétique.
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles, dans l'avenir, de façon raisonnable, cohérente et stratégique pour permettre et faciliter la création et l'aménagement de sites économiques, à vocation artisanale, de proximité sur des pôles équilibrants et stratégiques du territoire (Haux, Baron, Loupes, Madirac).
- Flécher et cibler (ou refuser) la destination des activités commerciales et de services, notamment sur les rez-de-chaussée d'immeubles dans la bastide de Créon, pour les réserver à de l'activité commerciale de proximité
- Maintenir l'activité de la distillerie à Saint-Genès-de-Lombaud et du SEMOCTOM à Saint-Léon par la mise en place d'outil de gestion adaptés (zonage et règlement spécifiques à ce type d'installations) à ces activités spécifiques et en limitant les nuisances et les incidences sur leur environnement.
- Faire de l'équipement et du débit numérique une condition prioritaire et transversale de l'aménagement et de l'attractivité du territoire.

3.3 Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle

- Faciliter le maintien et le développement de l'activité commerciale sur l'ensemble des centres-bourg pourvus, et en particulier sur la ville-centre de Créon et les pôles relais de Sadirac et de La Sauve.
- Permettre de répondre aux besoins des artisans « isolés » (installés hors zone d'activité économique existante), en assumant un cadre règlementaire permettant de gérer à minima les constructions existantes à vocation économique (extension et annexe) voire en créant une zone spécifique dédiée à ces activités économiques.
- Par ailleurs, malgré un potentiel riche et diversifié (patrimoine bâti et environnemental, culture et traditions, ...), l'activité touristique peine encore à se développer. Il s'agit pour autant d'une réelle capacité de diversification du potentiel économique du territoire qu'il convient de favoriser. Pour cela, le PLUi doit permettre de :
 - Créer un produit touristique « qualitatif » et se diffusant sur tout le territoire (exemple : Piste Lapébie),
 - Favoriser la découverte du patrimoine local par la mise en place de circuits de découvertes du Créonnais (liaisons douces, ...) à partir de la piste Lapébie,
 - 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.
- Développer des activités culturelles en lien direct et à proximité du lycée et du collège, sur le pôle de centralité de Créon ou bien sur les sites complémentaires (pôles relais ou communes périurbaines et rurales) en mettant en place des moyens de mobilité pour les jeunes afin de lever les difficultés d'acheminement et de déplacement.

3.4 Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe pour faire face à l'accroissement des véhicules accueillis et s'attacher à conforter les déplacements doux

La croissance démographique ainsi que l'ambition économique génèreront des flux et stationnements supplémentaires.

Il s'agit de :

- Soutenir la mobilité via le renforcement de l'attractivité du transport collectif.
- Améliorer le maillage inter-quartier avec la création de nouvelles voies. Certaines voies seront circulées, d'autres seront uniquement au bénéfice des piétons et cyclistes. Les secteurs d'extension de l'urbanisation seront notamment connectés au tissu urbain existant.

- Favoriser le covoiturage en installant des points de rencontre le long des axes de circulation (RD, piste cyclable Lapébie).
- Conforter l'accessibilité, la sécurité et la fluidité des principaux axes routiers.
- Permettre le développement d'un schéma de parcours pédestre et cyclable qui permettra d'irriguer le territoire Créonnais à partir de la piste Lapébie, fil vert du Créonnais.
- Utiliser la piste Lapébie pour un autre mode de transport en commun (électrique par exemple)
- Créer un nouveau mode de transport en commun en site propre à haut niveau de services entre le pôle de centralité que constitue Créon et un pôle d'échanges multimodal à créer au niveau d'une commune de la partie Est de la Métropole (Artigues-près-Bordeaux par exemple).
- Développer les sites de véhicules électriques et la commercialisation de véhicules électriques.

3.5 Développer l'offre numérique pour tous, outil d'insertion et de cohésion sociale

Les technologies de l'information et de la communication sont devenues des facteurs de choix d'implantation, de cohésion sociale et de désenclavement.

Le déploiement des infrastructures et réseaux de communications électroniques est désormais un préalable au maintien et à l'accueil d'équipements structurants, de grandes entreprises, une partition obligatoire pour rompre l'isolement des individus.

L'aménagement numérique du territoire doit :

- Permettre l'accès à un niveau de desserte numérique supérieur (fibre) pour le plus grand nombre,
- Envisager des alternatives à la fibre pour irriguer le monde rural quand l'accès à internet pose problème.
- Faire de l'accessibilité au réseau numérique une condition indispensable au développement économique.
- Prioriser le raccordement au très haut débit pour les sites de développement économique dans les ZAE et équipements publics, scolaires, culturels, par exemple.
- Permettre la diffusion du haut débit ADSL aux secteurs éloignés et les moins bien desservis.
- Accompagner le déploiement de la 4G

SYNTHESE

