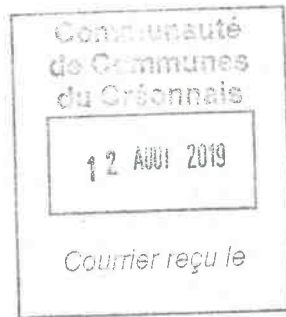


PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Aménagement Urbain



000587

Bordeaux le - 1 AOUT 2019

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,

à

Madame la Présidente de la Communauté de
communes du Créonnais

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Créonnais.

PJ : Avis de l'État et annexes.

Par courrier reçu le 23 mai 2019, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Créonnais arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 21 mai 2019.

La communauté de communes du Créonnais a lancé l'élaboration d'un PLUi à volet habitat par délibération du conseil communautaire le 19 mai 2015 sur un territoire de 13 communes. Avec la mise en oeuvre du nouveau SDCI au 1er janvier 2018, la procédure s'est poursuivie sur 12 communes sans le volet habitat.

Les services de l'État ont été associés à la procédure, en particulier pendant la phase diagnostic en participant aux ateliers thématiques. Cette participation a permis la production d'avis écrits permettant de rappeler les enjeux du territoire sur les différentes thématiques abordées.

Au regard des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, je vous transmets l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Vote projet de PLUi n'est pas satisfaisant.

Je souhaite attirer plus particulièrement votre attention sur les points suivants.

Les choix d'urbanisme et d'aménagement comportent des incohérences rédhibitoires

Les perspectives d'accueil de population de ce projet se traduisent par un taux de croissance de 1% qui témoigne de la volonté de l'EPCI de contenir le développement démographique du Créonnais. Cependant, les possibilités constructives offertes par le projet de PLUi contredisent cette volonté de maîtrise de la croissance démographique et s'avèrent incompatibles avec les orientations du Scot de l'agglomération bordelaise en la matière.

Le projet de PLUi, au regard des documents d'urbanismes actuels, affiche des objectifs plus raisonnés que l'ensemble des documents communaux en terme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, la corrélation entre les besoins en logements affichés et les surfaces nécessaires n'est pas explicite, notamment sur les possibilités offertes par les surfaces encore disponibles au sein des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Le PLUi m'apparaît comme trop consommateur notamment au vu du nombre, des surfaces et des densités affichées des zones à urbaniser rapportés aux besoins en logements correspondant à votre objectif de maîtrise de la croissance démographique.

J'attire votre attention sur la localisation du projet de Lycée de l'Entre-Deux-Mers à Créon situé hors des enveloppes urbaines du SCoT de l'agglomération bordelaise et au sein du terroir viticole qu'il protège. Ce choix n'est pas compatible avec les orientations du SCoT et rend, sur ce point, le projet de PLUi incompatible avec ce document de rang supérieur.

Le projet pourrait porter une ambition plus forte en matière de logements sociaux

Parmi les objectifs poursuivis, je note que le projet intercommunal entend permettre à l'ensemble de ses habitants un parcours résidentiel sur son territoire. Ainsi, il entend améliorer l'offre locative en logements sociaux alors même que les communes ne sont pas soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Les outils mobilisés dans le PLUi pourraient être plus ambitieux, en particulier pour mieux cibler la typologie de logements aux besoins du territoire, en diversifiant l'offre, notamment en taille.

Le projet n'est pas compatible avec les ressources en eau potable.

La capacité d'alimentation en eau potable est un enjeu majeur pour le projet de territoire.

Ainsi, la ressource en eau potable, pour les communes relevant du syndicat de SIAEPANC de Bonnetan, est principalement assurée par l'exploitation de la nappe profonde de l'Eocène, déficitaire. **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 de la communauté de communes du Créonnais.**

Aujourd'hui le futur PLUi ne fait pas la démonstration de la possibilité de satisfaire aux besoins liés à l'accueil de nouvelle population sans augmenter les prélèvements.

Ainsi, la compatibilité avec le SCOT et donc avec le SAGE Nappes profondes n'est pas démontrée. 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.

Les risques naturels sont insuffisamment pris en compte

La communauté de communes du Créonnais est concernée par plusieurs risques naturels. Le risque mouvement de terrain (effondrement de carrières souterraines, glissement et chute de bloc) n'est pas suffisamment traité dans le projet de PLUi. De même, la prise en compte du risque inondation est insuffisante avec, par exemple, des possibilités constructives en zone d'aléa fort sur la commune de La Sauve. Enfin, le PAC des risques technologiques établi autour de l'entreprise DOUENCE à St Genès-de-Lombaud n'est pas pris en compte.

La prise en compte de l'environnement est insuffisante

Le projet de PLUi comporte de nombreux manques pour la préservation des zones humides, des zones Natura 2000, des trames vertes et bleue et pour assurer les continuités écologiques.

La préservation de l'environnement doit être complétée par un renforcement des outils réglementaires du futur PLUi comme expliqué dans l'avis joint.

Enfin, l'évaluation environnementale du PLUi est incomplète et doit être reprise.

En conclusion, je vous invite à reprendre votre projet selon les principales observations rappelées ci-dessus et celles détaillées dans l'avis ci-joint, et à procéder à un nouvel arrêt.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments qui vous seraient utiles.

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Thierry SUQUET