



## **PLUi DU CRÉONNAIS ET PÉRIMÈTRES DELIMITÉS DES ABORDS**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

#### **Mémoire en réponse à la commission d'enquête**

Le 11 octobre 2019, Madame Pejoux, présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du PLUi du Créonnais et la création de périmètres délimités des abords (PDA) a remis son procès-verbal de synthèse venant clore l'enquête publique.

Faisant suite à ce procès-verbal, le présent document a pour but :

- d'apporter des réponses aux observations émises par les personnes publiques associées lors de leur consultation,
- de donner l'avis de la maîtrise d'ouvrage et des communes sur les observations formulées par le public lors de l'enquête dans les différents registres, que ce soit sur papier ou de manière dématérialisée,
- d'éclairer la commission d'enquête en vue de la rédaction de son rapport et de ses conclusions.

#### **Sommaire :**

A) Avis des personnes publiques associées et réponses apportées

B) Synthèse des observations émises par le public et réponses apportées

# A. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

## REVISION DU PLUi DU CREONNAIS


### Consultation des Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d'ouvrage	Documents modifiés
<b>CDPENAF</b>			
	<p>Compte-tenu du fait que le projet de PLUi est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, la représentante de l'INAO est invitée à participer aux débats avec voix délibérative.</p> <p><b>SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION</b></p> <p>La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Créonnais pour émettre un avis au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de PLU intercommunal arrêté. Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que pour :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zone A et N, au titre de l'article L151-12,</li><li>2. les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), au titre de l'article L151-13.</li></ol> <p>Le PLUi est 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 CdC était acté : Baron / Blésignac / Créon/ Cursan/ Haux/ La Sauve/ Le Pout/ Loupes/ Madirac/ Sadirac/ Saint-Genès-de-Lombaud/ Saint-Léon.</p> <p>Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser pour les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>		







	<p>La commission précise enfin qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).</p> <p>En conséquence, <b>la CDPENAF émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N sous réserve de clarifier les articles susvisés et d'encadrer l'emprise des piscines.</b></p> <p><u>En ce qui concerne les STECAL</u></p> <p>La commission estime que le nombre de secteurs identifiés comme tels est relativement raisonnable à l'échelle d'un PLUi de cette taille. La commission s'interroge cependant sur l'ensemble des secteurs At qui vont conduire à une consommation excessive des terres aujourd'hui à usage agricole et des potentiels conflits d'usage ultérieurs. Elle regrette notamment l'absence de justifications sur la taille des secteurs At prévus sur les communes de Sadirac et de Saint-Genès-de-Lombaud qui forment un ensemble d'une superficie totale approximative de 9 hectares situé à proximité du Château Belrose Moncaillou. Le dossier n'apporte en effet pas d'information sur l'ampleur des secteurs et la nature des projets attendus au sein de surfaces essentiellement viticoles.</p>	<p>Le règlement sera adapté pour tenir compte des observations de la CDPENAF</p> <p><b>Zone At sur Sadirac et Saint-Genès : le périmètre de la zone At sera adapté à la zone touristique. La partie productive sera reclassé en zone A ou Ap.</b></p>  <p>La carte illustre les zones d'urbanisme : une zone A en orange à l'ouest, une zone At en brun au centre, et une zone Ap en vert à l'est. Des hachures orange, vertes et brunes indiquent les limites et les caractéristiques de ces zones. Des numéros (100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000) sont répartis sur la carte, ainsi qu'une échelle et une rose des vents.</p>	<p>Zonage</p> <p>Zonage</p> <p>Zonage</p>
--	--	--	---

	<p>Elle s'interroge également sur les raisons qui ont conduit à classer le siège d'exploitation du Château Peneau en zone Uap.</p> <p>En conséquence, <b>la CDPENAF émet un avis favorable sur les STECAL à l'exception des secteurs At prévus sur les communes de Sadirac et de Saint-Genès-de-Lomnaud pour lesquels elle émet un avis défavorable.</b></p> <p><b>RÉSULTATS DU VOTE</b></p> <p>Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme : 13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voix contre,</li> <li>• abstention.</li> </ul> <p>Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme : 13 voix pour l'AVIS FAVORABLE À L'EXCEPTION des secteurs At sur Sadirac et Saint-Genès-de-Lomnaud (avis défavorable), 0 voix contre, 1 abstention.</p>	<p>Le site du Château Peneau est inscrit au sein d'un « secteur de constructions isolées » définie par le SCoT. Le bâti présente les caractéristiques architecturales, de volumétrie et d'implantations relatives à celles définies par la zone UAp, recoupant un périmètre de monument historique ou de périmètre délimité des abords. Le règlement de la zone UAp permet la gestion de l'existant (extensions et annexes). Toutefois, comme aucun projet n'est connu sur le secteur At, la zone At est supprimée du zonage</p>	
<b>UDAP</b>			
	<p><b>1. <u>Sur les biens inscrits au patrimoine mondial</u></b> <b><i>Ancienne Abbaye Notre Dame de la Sauve Majeure et Eglise Saint-Pierre (Composantes n°868-008 et 868-009 du bien culturel en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France »</i></b></p> <p><u>Une disposition générale rappelant la nécessaire collaboration entre l'État et les collectivités territoriales dans la gestion des biens inscrits.</u></p> <p>Faisant directement référence à l'article 4 de la Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel du 16 novembre 1972, l'article 74 de la loi du 7 juillet 2016 modifie le code du patrimoine en y introduisant des « Dispositions relatives aux biens inscrits au patrimoine mondial ».</p> <p>En outre et conformément au paragraphe 107 des Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, cette</p>		

	<p>disposition définit pour la première fois la nécessaire collaboration entre l'État et les collectivités territoriales pour préserver l'intégrité et l'authenticité des biens inscrits.</p> <p>La loi crée l'obligation de définir une <b>zone tampon</b> 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 « <i>Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France</i> » et notamment en ce qui concerne l'ancienne Abbaye Notre Dame de la Sauve Majeure et l'Eglise Saint-Pierre à La Sauve-Majeure.</p> <p>Les Orientations définissent ainsi ce qu'est une zone tampon :</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>La loi précise que les obligations de ce plan de gestion sont arrêtées par l'autorité administrative et portées à connaissance des collectivités</p>		
--	---	--	--

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.

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

6. par un Périmètre Délimité des Abords unique pour les deux monuments
7. 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.



	<p>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 sauve.</p> <p>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.</p> <p>Approbation de la zone tampon par délibération de la commune le 7 avril 2016</p> <p>Approbation de la zone tampon par délibération de la Conseil communautaire du Créonnais le 22 janvier 2019.</p> <p><u>Concernant le plan de gestion :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 <b>convient de retirer ce document</b>.</p> <p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par ces éléments.</p> <p>Le périmètre de la zone tampon sera reporté sur le plan de servitudes.</p> <p>Les enjeux définis par la DRAC et la commune de La Sauve seront repris dans le rapport de présentation.</p> <p>Cette erreur matérielle sera corrigée.</p> <p>L'OAP Patrimoine sur la commune de la Sauve sera complétée 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</p>	
--	--	---	--

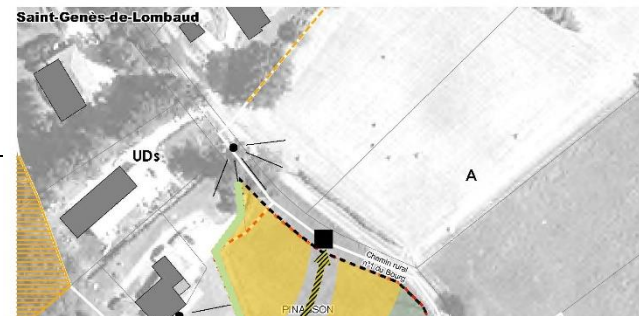
	<p><b>Les documents (Diagnostic, Rapport de Présentation, PADD et OAP) devront impérativement être complétés avec l'ensemble des justifications pré-cités. La partie réglementaire trouvera ainsi du sens.</b></p> <p><b>2. <u>Sur les servitudes patrimoniales</u></b></p> <p>2.1. Diagnostic - Rapport de présentation - PADD</p> <p>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)</p> <p>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.</p> <p><b>Il convient de reprendre l'intégralité du « Patrimoine et architecture» du Diagnostic</b></p> <p>Il convient dans les rapports de présentation et PADD d'évoquer et préciser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8. les monuments historiques</li> <li>9. 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.</li> </ul> <p>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. <a href="http://www.donnees.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/DREAL/?version=Sites_inscrits_classes">http://www.donnees.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/DREAL/?version=Sites_inscrits_classes</a>)</p> <p><b>Il convient de compléter l'ensemble des documents avec les indications précitées.</b></p> <p>2.2. Cartographie des Servitudes d'Utilité Publique (Monuments Historiques, AC1, AC2)</p>	<p>bâti formant un ensemble cohérent aux abords des composantes.</p> <p>Les documents seront repris en intégrant les PDA modifiés tels que soumis à l'enquête publique concomitante.</p> <p>Les documents seront repris en intégrant les PDA modifiés tels que soumis à l'enquête publique concomitante.</p>	
--	---	--	--

	<p>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.</p> <p>Il convient de <b>produire une cartographie spécifique</b> des servitudes par commune. Les servitudes Monuments Historiques, AC1, AC2 sont téléchargeables sur <a href="http://atlas.patrimoines.culture.fr/">http://atlas.patrimoines.culture.fr/</a>.</p> <p><b>Il convient de reprendre les tracés des monuments historiques et des servitudes disponibles sur ce site.</b></p> <p><b>Il est rappelé qu'il n'est pas nécessaire d'identifier un édifice au titre du LI5I-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.</b></p> <p>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.</p> <p><b><u>3. Sur le PADD et le rapport de présentation</u></b></p> <p>Le <b>PADD</b> 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 « <i>valorisation des cœurs urbains</i> » et définit des principes réglementaires en fonction des caractéristiques architecturales.</p> <p><b>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.</b></p> <p>Le <b>rapport de présentation</b> 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.</p>	<p>Ces éléments compléteront le plan de servitudes d'utilité publique.</p>	
--	--	--	--

	<p><b>Il est vivement recommandé de hiérarchiser dans les documents réglementaires les éléments identifiés en fonction d'une classification par catégories :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les <i>Ensembles bâtis singuliers</i> (Hameaux/bourg-bourg rue/quartier, îlots ou sites singuliers/ ensembles remarquables/ espaces ouverts présentant un intérêt urbain)</li> <li>✓ Les <i>Ensembles bâtis séquentiels</i> (fronts bâtis/ îlots/rues)</li> <li>✓ Les <i>Ensembles non bâtis remarquables</i> (paysages, point de vues, structure paysagère spécifique, arbres isolés, plan d'eau, mare...)</li> <li>✓ Les <i>Édifices bâtis singuliers</i> (édifices de caractère / bâti agricole / édifices techniques, industriels, édifices culturels / édifices cultuels / édifices atypiques / édifices contemporains)</li> <li>✓ Les <i>Éléments du petit patrimoine local</i> (murs, murets / lavoirs / calvaires / four ...)</li> </ul> <p>Enfin, le <b>rapport de présentation</b> fait état de <b>135</b> éléments ponctuels repérés. Or la liste fournie en annexe du règlement ne comporte que 95 édifices ou domaines.</p> <p><b>4. <u>Sur les zones d'urbanisation futures, OAP</u></b></p> <p>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.</p> <p>Les futures zones d'urbanisation situées en espaces protégés sont les suivantes:</p> <p>10. Baron: UAp (Fauriar), IAUc (Cassarot), 1 AUe (Fonsis)</p> <p>11. Haux: 2 secteurs 1AU (ancien bourg)</p> <p>12. La Sauve : UB (les Prés de Brives), Uap (Naulin), Uap (le Bourg Est), 1AUB (Laurière)</p>	<p>Nous avons proposé une classification par catégorie assez proche de la préconisation UDAP dans les catégories.</p> <p>Une mise en cohérence entre rapport de présentation et annexe 2 sera mise en œuvre.</p>	
--	--	--	--



	<p>13. Saint Genès-de-Lombaud 1AUb (Pinasson)</p> <p><b><u>Remarques pour la commune de La Sauve:</u></b></p> <p>14. <u>Pour tous les secteurs</u> Rappeler que les secteurs se situent en zone tampon des composantes du bien Chemins de Compostelle. Rappeler l'article 104 de la loi LCAP: <i>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.</i> 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.</p> <p>15. <u>Secteur Les Prés de Brives :</u> 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.</p> <p><b><u>Remarques pour la commune de Saint-Genès-de-Lombaud</u></b></p> <p>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. <b>Une extension de l'urbanisation</b>, comme préalablement indiqué depuis 2010, <b>n'est pas souhaitable.</b></p> <p><b>Il convient de modifier le zonage en N.</b></p>	<p>Ce texte sera ajouté dans le règlement et pourra compléter les OAP de La Sauve et/ou pourra préciser les justifications dans le rapport de présentation.</p> <p>Ces éléments pourront compléter l'OAP.</p> <p>Cependant, L'UDAP a déjà travaillé avec le propriétaire de ce secteur sur la constructibilité de ce secteur. L'OAP sera retravaillée afin de répondre au mieux aux enjeux de préservation patrimoniale et de constructibilité.</p> <p>Suite à la position de la commune exprimée dans son avis sur le PLUI et pendant l'enquête publique, le périmètre de l'OAP sera réduit et le schéma modifié en fonction de ce qui avait été travaillé avec l'ABF.</p>	
--	---	---	--



	<p><b><u>Remarques pour les OAP à vocation patrimoniale (Créon et La Sauve)</u></b></p> <p>La réalisation d'OAP à vocation patrimoniale est à noter. Ces OAP ont pour objectif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'affirmer des orientations concernant les éléments paysagers et patrimoniaux majeurs constitutifs de l'identité communautaire</li> <li>• de mettre en valeur les bourgs et leur environnement</li> </ul>		

	<p>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.</p> <p>Aussi, il <b>est indispensable de produire une carte pour chacune de ces OAP</b>, carte qui devra retranscrire notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour La Sauve les principes de préservation au titre de la zone tampon (cônes de vues, structure paysagère, morphologie urbaine, traitement des espaces publics....)</li> <li>• pour Créon les enjeux et préconisations inscrits dans la fiche « Place de la Prévôté et immeubles » du site inscrit consultables sur <a href="http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/atlas-des-sites-a1412.html#sommaire">http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/atlas-des-sites-a1412.html#sommaire</a> 1</li> </ul> <p><b>5. <u>Sur le zonage et le règlement:</u></b></p> <p><b><u>Zonage</u></b> Les espaces protégés en abords de monument historiques sont 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)</p> <p><b>L'assiette des monuments historiques doit être reportée</b> (téléchargeable sur <a href="http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/">http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/</a>) 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...). <b>Une vérification pour l'ensemble des monuments historiques doit être réalisée.</b></p> <p><b><u>Remarques pour la commune de Baron :</u></b></p> <p>16. <u>Secteur Fauriar:</u></p>	<p><b>Les OAP seront complétées par une cartographie adaptée à chaque site.</b></p> <p>Les éléments édictés dans les OAP à vocation patrimoniales reprennent tout ou partie de la Charte Architecturale des Bastides d'Aquitaine (éventuellement complétées au regard des spécificités locales de Créon et La Sauve). Cette charte n'a pas produit de traduction graphique.</p> <p><b>Les deux OAP patrimoniales seront complétées pour répondre aux exigences de l'UDAP.</b></p> <p>Ces éléments complèteront le plan de servitudes. Une cartographie superposant le plan de zonage et les PDA pourra illustrer et justifier les zonages Uap et Uep</p> <p><b>Les compléments apportés aux OAP patrimoniales permettront de combler ce manque.</b></p>	
--	--	---	--

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

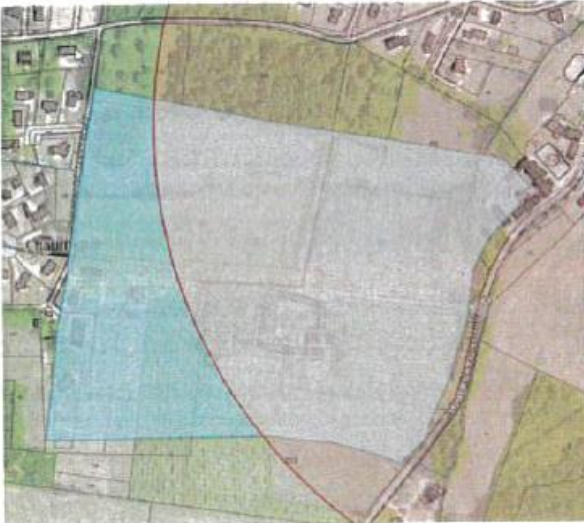
**Le zonage doit être modifié en 1AU.**

17. Secteur Cassarat

Le périmètre de cette OAP sera réduit conformément à l'avis de l'UDAP.

L'avis émis devrait changer les destinations autorisées sur cette zone et pourrait remettre en cause le parti d'aménager souhaité de structuration d'une centralité marquée par ses composantes urbaines.

Cette précision sera intégrée à l'OAP du secteur de Cassarat. Toutefois, la densité de 12 à 15 logements à l'hectare correspond à ce qui a été défini lors de la

	<p>Afin de réduire l'étalement urbain on recherchera une densité de 18 à 20 logements à l'hectare et non 12 à 15.</p> <p><b>Le zonage doit être modifié en 1AU</b></p> <p>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)</p> <p>Le sud du terrain présente une sensibilité archéologique, en bleu sur l'illustration ci-après (<b>Château Pimpois : vestiges gallo-romains, nécropole du Haut-Moyen-Age, château du XVIe.</b>) : à indiquer dans la présentation du site</p>  <p><b><u>Règlement</u></b></p> <p><b><u>Zonage UAp</u></b></p> <p>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 ?</p> <p>Le titre du chapitre 2.2.33 semble erroné : le règlement s'applique aux constructions nouvelles et extensions et non aux « constructions anciennes existantes »</p>	<p>précédente modification du PLU de Baron pendant l'élaboration du PLUI.</p> <p>L'allée cavalière est préservée dans l'OAP.</p> <p>Ces éléments pourront compléter l'OAP.</p> <p>La hauteur est définie dans les définitions dans le règlement.</p> <p>Comme précisé dans le lexique déjà intégré au règlement « La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions. »</p> <p>Cette erreur sera corrigée dans le règlement de la zone UAp.</p>	
--	---	--	--

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Zonage UB, UC et AU</u></p> <p>Pour certaines communes (Baron, Le Pout, Sadirac...), certains secteurs inclus dans les futurs PDA sont identifiés en UB, UC et AU.</p> <p>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.</p> <p>Les remarques relatives à la voirie en zone UAp sont également applicables sur ces zonages.</p> <p>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. <b>Se reporter au document fourni en pièce jointe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades : supprimer les tons de gris</li> <li>• Différencier les coloris des portes et celles de fenêtres</li> <li>• ...</li> </ul> <p><b>6. <u>Sur le patrimoine architectural et paysager protégé au titre du L151-19 du CU</u></b></p> <p>Les intentions de protection du patrimoine bâti et des entités boisé/parc au titre du L151-19 du CU sont à noter.</p>	<p>Les clôtures girondines seront retirées de la zone UAp.</p> <p>Il conviendra en effet de reprendre ce chapitre du règlement.</p> <p>Une vérification sera réalisée mais les zonages ont été travaillés en amont afin que ce chevauchement soit minime.</p> <p>Des ajustements / compléments peuvent être apportés, mais ce choix relèvera des décisions des élus.</p> <p>Des ajustements / compléments seront apportés.</p> <p>Oui « 95 édifices ou domaines » + petit patrimoine + patrimoine paysager = 135 éléments comme cela est précisé dans le rapport de présentation.</p>	
--	--	---	--

	<p>Le <b>rapport de présentation</b> fait état de <b>135</b> éléments ponctuels repérés. Or la liste fournie en annexe du règlement ne comporte que 95 édifices ou domaines.</p> <p>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.</p> <p>Les <b>prescriptions relatives au patrimoine local ne doivent être reportées en annexe du règlement</b> mais dans le corps même des règles.</p> <p>Les éléments repérés et leur numéro sont difficilement identifiables sur le plan de zonage. Il convient d'en améliorer la lecture.</p> <p>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.</p> <p><b>Il est vivement recommandé de hiérarchiser dans les documents réglementaires les éléments identifiés en fonction d'une classification par catégories :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les <i>Ensembles bâtis singuliers</i> (Hameaux/bourg-bourg rue/quartier, îlots ou sites singuliers/ ensembles remarquables/ espaces ouverts présentant un intérêt urbain)</li> <li>✓ Les <i>Ensembles bâtis séquentiels</i> (fronts bâtis/ îlots/rues)</li> <li>✓ Les <i>Ensembles non bâtis remarquables</i> (paysages, point de vues, structure paysagère spécifique, arbres isolés, plan d'eau, mare...)</li> <li>✓ Les <i>Édifices bâtis singuliers</i> (édifices de caractère / bâti agricole / édifices techniques, industriels, édifices culturels / édifices cultuels / édifices atypiques / édifices contemporains)</li> <li>✓ Les <i>Éléments du petit patrimoine local</i> (murs, murets / lavoirs / calvaires / four ...)</li> </ul>	<p>3 catégories existent dans le règlement : patrimoine bâti et paysager, petit patrimoine local, patrimoine naturel et paysager.</p> <p>Voir réponses précédentes.</p>	
--	---	---	--

	<p>On regrette également que pour certaines communes aucun élément n'ait été repéré. On souhaite, ici <b>une méthode globale et cohérente sur toute la CDC</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Les règles relatives au patrimoine local repéré doivent être complétées</b> en particulier concernant le patrimoine végétal (parc, arbre isolé, paysage remarquable...)</p> <p>Il est enfin nécessaire, comme préalablement exprimé, de <b>s'assurer de la non-superposition des monuments historiques avec des éléments patrimoniaux LISI-19.</b></p> <p><b><u>7. Sur les emplacements réservés</u></b></p> <p>Le projet de PLUi envisage des emplacements réservés situés en abords de monuments historique pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>18. la création de carrefour ·</li> <li>19. l'élargissement e cheminement</li> <li>20. l'aménagement de parcs de stationnement</li> <li>21. la gestion des eaux pluviales</li> <li>22. la sécurisation de virage</li> </ul> <p>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.</p> <p>Il est rappelé que la plupart des <b>travaux d'aménagements des espaces non bâtis et des espaces publics</b> 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, <b>soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme.</b> (articles R421-10 et suivants du code de l'Urbanisme)</p>	<p>Voir réponses précédentes.</p> <p>Voir réponses précédentes.</p>	
--	---	---	--



	<p><b>8. <u>Observations diverses</u></b></p> <p>Il convient de modifier la mention « STAP » ou « SDAP » (qui ne sont plus en vigueur depuis 2012 et 2015) par la mention « UDAP ».</p> <p>Il convient de modifier les mentions L123-1-5-7 par L151-19.</p> <p><b>9. <u>Conclusion</u></b></p> <p>En conclusion, je vous fais part de mon <b>avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques précitées</b></p>	Ces éléments seront corrigés.	
--	--	-------------------------------	--

CHAMBRE D'AGRICULTURE 33			
	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <p>Un chapitre spécifique est consacré à l'activité agricole au sens économique. La présentation qui en est faite, en particulier l'évolution de la Surface Agricole Utile, ainsi que les commentaires qui l'accompagne, méritent d'être fortement nuancés.</p> <p>Outre l'ancienneté pour ne pas dire l'obsolescence des chiffres issus du RGA, il ne faut pas perdre de vue que ce recensement localise à la commune du siège d'exploitation la totalité des surfaces exploitées ;</p> <p>Au-delà de cette définition, nous notons une totale contradiction entre les chiffres présentés page 99 par rapport à ceux de la page 100. Il serait souhaitable de préciser les sources qui ont permis d'établir les différents graphiques de ce chapitre.</p> <p>Nous notons également une erreur dans la définition de ce que recouvre la SAU. Cette dernière comprend l'ensemble des surfaces cultivées y compris la vigne, qui dans le cas présent, représente une surface prépondérante.</p> <p>Il y a, certes, une diminution importante du nombre d'exploitations dont le siège est sur le territoire, mais on ne peut pas parler de disparition d'exploitations agricoles puisque l'on note la présence de 224 exploitations viticoles sur le territoire (soit plus que le chiffre évoqué par le RGA !).</p>	<p>En réponse à l'ensemble des remarques ci-contre concernant la partie diagnostic :</p> <p>Cette partie du diagnostic s'appuie sur les dernières données disponibles auprès du Recensement Général Agricole, datant de 2010.</p> <p>Des compléments pourront être apportés au regard des informations disponibles, qui n'ont pas toujours été toutes communiquées par les acteurs directement concernés.</p>	Rapport de présentation

	<p>Nous considérons donc cette partie du diagnostic comme obsolète.</p> <p>Nous regrettons qu'aucune carte ne permette de localiser les sièges d'exploitation ainsi que les projets de diversification agro-touristique assez nombreux sur le territoire.</p> <p>Il est également dommage que le rapport de présentation ne reproduise pas la cartographie des espaces viticoles sanctuarisés (localisés maladroitement page 238).</p> <p>Compte tenu de la présence d'élevage, la localisation des bâtiments renfermant les animaux aurait dû être cartographiée de manière à apprécier si les périmètres de protection édictés vis-à-vis des tiers, soit au titre du RSD, soit au titre des ICPE, ont été respectés dans le zonage.</p> <p>Une seconde partie est consacrée à l'agriculture comme patrimoine naturel dominé par le vignoble.</p> <p>A aucun moment n'est évoquée l'existence de la ZAP de Sadirac et son zonage. Or, la servitude mise en place par la ZAP s'applique sur la zone At prévue à SADIRAC à « Joyeuse » ; de ce fait, cette zone étant de nature à altérer durablement le potentiel économique de la zone, elle ne peut être maintenue en l'état.</p> <p><b>Le PADD :</b></p> <p>Il exprime un certain nombre d'ambition en matière d'agriculture. Toutefois, pour certaines des pistes avancées, nous n'avons pas su trouver dans le document, les éléments de leur mise en œuvre.</p> <p>Ainsi, le document prône une limitation de la consommation des espaces agricoles et en privilégiant les espaces les moins qualitatifs d'un point de vue agronomique.</p> <p>On ne peut être que favorable à cette disposition. Toutefois, aucune carte des valeurs agronomiques n'est disponible au rapport de présentation pour justifier les choix faits.</p> <p>Est également exprimée une volonté de diversification des activités agricoles en dehors de l'activité viticole. Là encore, nous sommes tout à fait favorables</p>	<p>Cette carte n'a pas vocation à identifier précisément la localisation des espaces viticoles sanctuarisés (carte du SCoT).</p> <p><b>Zone At sur Sadirac et Saint-Genès : le périmètre de la zone At sera adapté à la zone touristique. La partie productive sera reclassé en zone A ou Ap.</b></p> <p>Dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre le mitage</p>	
--	---	--	--

	<p>à cette ligne politique. Seulement, le règlement de la zone A ne permet pas de bâtir en dehors d'une périphérie rapprochée des bâtiments existants. Comment envisager de nouvelles productions et la reconquête de nouveaux espaces sans possibilité de pouvoir édifier de nouvelles constructions agricoles indépendantes des sièges d'exploitation existants ?</p> <p>Que doit-on comprendre par « encadrer la construction des constructions existantes dans les espaces agricoles » ? S'agit-il de gérer les possibilités d'extensions? Il conviendrait d'être plus explicite sur cette rédaction.</p> <p>De la même manière, quel axe politique est défendu dans « encadrer la constructibilité des constructions existantes dans les espaces agricoles et plus particulièrement les logements » ? Ces possibilités doivent être conformes aux possibilités prévues à l'article RISI-23 CU éventuellement précisées par les possibilités offertes au 3ème alinéa de l'article LISI-11 CU.</p> <p>Nous notons également que le PADD projette d'encadrer qualitativement les constructions à usage agricole. Ce type de disposition ne nous dérange pas à partir du moment où les principes restent raisonnables. Or, le règlement de la zone A ne contient strictement aucune disposition visant garantir l'intégration des bâtiments agricoles.</p> <p>Le PADD ne nous paraît pas en cohérence tant avec le zonage qu'avec le règlement concernant la zone agricole, ce qui fragilise le document.</p> <p><b>Règlement :</b></p> <p>Nos remarques concernent l'examen du règlement de la zone A. L'absence de cartographie de localisation des sièges d'exploitation ne nous permet pas de savoir si des bâtiments d'exploitation agricole existent dans d'autres zones.</p> <p>Compte tenu de certaines dispositions qui permettent des possibilités à bâtir pour des usages manifestement non liés à l'activité agricole (abris à animaux domestiques, centres équestres,...), il est souhaitable qu'en préambule soit clairement établi le champ des possibles attendus en zone A.</p> <p><u>Article 1.1</u> : le règlement interdit tout ce qui n'est pas autorisé explicitement à l'article 2.</p>	<p>des espaces agricoles, le PLUi mobilise justement un panel d'outils favorisant la diversification des activités agricoles : zones Ace, Ax, At, Av, changements de destination...</p> <p>Le PADD ne fait pas mention exacte de la citation ci-contre, il est difficile d'apporter une réponse à cette remarque.</p> <p>La volonté ici définie dans le PADD est en effet d'encadrer les conditions de nouvelle constructibilité, d'extensions, annexes et piscines pour les constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole afin de limiter l'artificialisation et le mitage et pérenniser l'occupation du sol de ces espaces et des exploitations.</p> <p>Le règlement précise bien des conditions nécessaires à la bonne intégration des constructions agricoles, comme cela est affiché dans le PADD (retrait par rapport aux limites séparatives, hauteur des constructions, caractéristiques architecturales...).</p> <p>La plus grande attention a été portée lors de l'élaboration du zonage à inscrire les bâtiments agricoles en zone A.</p> <p>Il pourra être pris en compte cette remarque.</p>	
--	---	---	--

	<p>Or l'article 1.2. et d'autres plus avant permettent des possibilités en secteur Ap et Ae (annexes et extensions par exemple) en contradiction avec la description du caractère de la zone.</p> <p>A contrario l'article 1.2, après relecture attentive, n'autorise pas de manière explicite les constructions nécessaires à une exploitation agricole. Il faut absolument rectifier et mettre en cohérence ces deux points.</p> <p><u>Article 1. 2 :</u> Il est souhaitable de supprimer le 5<sup>ème</sup> alinéa de ce même article. Il n'est pas de la compétence du PLU de réglementer l'entretien des fossés et des cours d'eau.</p> <p>L'alinéa 9 devrait être supprimé, il correspond à une redite de l'alinéa 8.</p> <p>Nous remarquons que les alinéas 15 et 16 contraignent fortement la constructibilité en zone A puisqu'ils conditionnent la constructibilité à la présence de bâtiments. Si cette option ne pose pas de problème majeur quand il existe déjà des constructions, il convient de moduler la rédaction pour prévoir les créations sans présence de bâtiments initiaux.</p> <p>A défaut, la création de nouvelles exploitations sera quasiment impossible.</p> <p>Il convient de préciser ce qu'il est entendu comme définition du parc évoqué dans ces alinéas (superficie, caractéristiques...). Cette simple référence sera source de contentieux.</p> <p>Nous remarquons que cet article du règlement écrit de la zone A interdit les changements de destination alors que le règlement graphique les autorise en les encadrant en termes d'usage futur (Application de l'article LI5I-11). Il convient de pouvoir prévoir ces possibilités de manière cohérente entre les deux pièces.</p> <p><u>Article 2.1.1.</u> (page 361) A quoi correspond R3 évoqué dans le 1er alinéa? En ce qui concerne les règles de hauteur, nous notons que sont évoquées successivement deux règles de hauteur pour les constructions à usage agricole. La seconde correspond à un maximum à 12 m. A quoi correspond la première à 9 m ?</p>	<p>Ce point sera corrigé.</p> <p>L'article 1.2 sera précisé.</p> <p>Certes, l'entretien des fossés et des cours d'eau n'est pas de la compétence du PLU, cependant, il est nécessaire de préciser que l'entretien des fossés doit être fait par les propriétaires des terrains.</p> <p>Ce point sera corrigé.</p> <p>Ce point sera corrigé.</p> <p>Ce point sera corrigé.</p> <p>Non, il s'agit d'une erreur d'interprétation, le règlement de la zone A autorise bien, dans son article 1.2 sous conditions particulières, les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitat ou d'hébergement.</p> <p>R3 correspond au « recul entre constructions sur une même unité foncière ». Cela pourra être précisé. Concernant les hauteurs, il s'agit d'une erreur de rédaction qui sera corrigée.</p>	
--	--	--	--

	<p><u>Article 2.1. 2.</u> Concernant les retraits par rapport à l'alignement (implantations différentes) il y a peu de chance que le 1er alinéa des retraits à l'alignement autorisés s'applique en zone A ! La rédaction du 3ème alinéa est incompréhensible en l'état et pourrait, peut-être, être avantageusement remplacé par un schéma.</p> <p>Par contre, il faut absolument introduire une possibilité de dérogation pour les extensions des constructions existantes qui ne répondraient pas aux règles de retrait édictées.</p> <p><u>Article 2.2.34</u> : Nous avons pu noter que les constructions sont interdites en secteur Ap. Pour la seconde fois dans les règles applicables des possibilités de constructions neuves sont évoquées y compris pour des expressions architecturales contemporaines. Il convient de mettre en cohérence les possibilités effectives.</p> <p><u>Article 2.3.4.</u> Il n'y a pas lieu de contraindre les exploitants agricoles à traiter en espaces verts les parties non construites des parcelles objet d'une autorisation d'urbanisme. Celles-ci doivent être réservées en priorité à l'exploitation agricole.</p> <p>De la même manière, il nous apparaît aberrant de devoir planter, en zone A, les aires de stationnement d'un arbre de haute tige tous les 100 m<sup>2</sup> (<u>article 2.3.5</u>). En effet, les exploitations agricoles ont besoin de beaucoup d'espaces extérieurs en vue du stationnement et des manœuvres des engins agricoles. Tel que rédigé cette prescription s'applique dans ces cas. Nous en demandons la suppression.</p> <p>Quelle est la définition à appliquer au mot stockage à l'article 2.3.6 quand il s'agit d'une zone agricole ?</p> <p>Il n'y a pas lieu de réglementer autre chose que l'activité agricole en zone A s'agissant des articles 2.4.4. et 2.4.8.</p>	<p>Cependant, cette exception doit être prévue même pour une construction. La rédaction du 3ème alinéa sera revue pour être rendue plus compréhensible.</p> <p>Cette exception existe dans le cas du recul vis-à-vis des limites séparatives. Il conviendra de compléter le règlement pour la dérogation vis-à-vis du recul par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Ce point sera corrigé.</p> <p>Il conviendra de préciser que les points règlementaires précisés à l'article 2.3.4 ne s'appliquent pas aux exploitations agricoles.</p> <p>Une rédaction alternative pourra être proposée : « Un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de stationnement et circulation doit être planté librement, sur ou en continuité avec l'aire de stationnement ».</p> <p>Les « espaces extérieurs affectés au stockage » concernent par exemples, au sein de la zone A, le stockage extérieur de matériel agricole (engins, outillage), de matériaux divers... mais aussi le stockage lié à l'ensemble des activités autorisés dans les secteurs Ace, Ax, At ou Av par exemples.</p> <p>Il s'agira de corriger la règle au regard des destinations autorisées dans la zone A ainsi que dans les secteurs concernés (Ace, Ax, At, Av par exemples).</p>	
--	---	---	--

	<p>D'une manière générale, les prescriptions sont floues et font parfois appel à la nature des matériaux plus qu'à leurs aspects extérieurs. Nous avons le sentiment de la reproduction d'un règlement de zone urbaine plaqué à la zone agricole.</p> <p>De nombreuses références sont appréciatives et vont conduire les pétitionnaires à devoir interpréter la rédaction.</p> <p>Ce règlement risque, sans nul doute, être source d'un important contentieux.</p> <p>Par ailleurs, nous n'avons pas su trouver les règles spécifiques à mettre en œuvre sur les constructions agricoles pour garantir leur intégration comme il est dit dans les orientations du PADD. Mieux aucune disposition spécifique ne concerne le bâti à usage agricole dans le corps de règles.</p> <p>Concernant le zonage, nous notons globalement une réduction significative des zones constructibles au profit des zones N et A par rapport aux précédents documents d'urbanisme, soit 61 ha sortis des zones constructibles. Également, la densification proposée réduit de 13% les terrains moyens constructibles, ce qui est positif.</p> <p>En conséquence, nous émettons un <b>avis favorable</b> sous réserve de la prise en compte de nos remarques.</p>	<p>L'article 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions » régleme bien, spécifiquement, l'intégration des constructions agricoles. Les articles 2.2 et 2.3, lorsqu'ils ne précisent pas explicitement à quelle(s) destination(s) la règle s'applique, concernent donc toutes les constructions, extensions et annexes autorisées sur la zone A. Dès lors, ces règles s'appliquent aux constructions agricoles.</p>	
<b>CdC Rurales de l'Entre deux Mers</b>			
	<b>Avis favorable</b>		
<b>CHAMBRE DES METIERS</b>			
	<p>Le projet n'appelle pas d'observation particulière de la part de nos services. Bien que ce ne soit pas l'objectif réel du PLUi, il est dommage qu'une réelle politique de développement économique du territoire ne soit pas davantage esquissée en dehors d'un souhait de maintenir et de soutenir le commerce local pour soutenir le PADD.</p>		

## MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

### I. Contexte général

Située en première couronne à l'est de l'agglomération bordelaise, la communauté de communes du Créonnais, composée de 12 communes, compte 16 919 habitants au 1er janvier 2016 (source INSEE), soit 1,8% de la population du syndicat mixte de l'aire métropolitaine bordelaise dont elle fait partie, et 1,1% de la population girondine. Il s'agit d'un territoire à dominante rurale sous forte influence de l'agglomération bordelaise comme en atteste sa densité moyenne de population de 135 habitants au km<sup>2</sup> en 2015.

La communauté de communes du Créonnais a fait le choix de reprendre l'armature territoriale principale définie par le SCoT définissant la commune de Créon comme le pôle de centralité périphérique, et de définir comme pôles relais les communes de Sadirac, La Sauve et Haux.

Sur la base de cette organisation territoriale et pour répondre au développement de son territoire, la communauté de communes prévoit, à l'horizon 2030, de mobiliser environ 116 ha de surfaces constructibles pour la réalisation de 1 561 logements neufs et 8,4 ha de terrain à vocation économique.

La collectivité a décidé par délibération de son conseil communautaire du 19 mai 2015, d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Sur ce territoire, cinq communes sont couvertes par un PLU (Baron, Créon, Haux, Madirac, Sadirac), quatre par une carte communale (Blésignac, Cursan, Le Pout, Saint-Léon) et deux par un plan d'occupation des sols (La Sauve et Loupes). La commune de Saint-Genès-de-Lombaud est soumise au règlement national d'urbanisme.

Le territoire du Créonnais recense à ce jour deux sites Natura 2000 au titre de la directive « Habitats » :

- La zone spéciale de conservation (ZCS) du *Réseau hydrographique de la Pimpinne* (FR7200804),
- La ZSC du *Réseau hydrographique du Gestas* (FR7200803).

En raison de la présence de ces sites Natura 2000, le PLUi du Créonnais est soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en

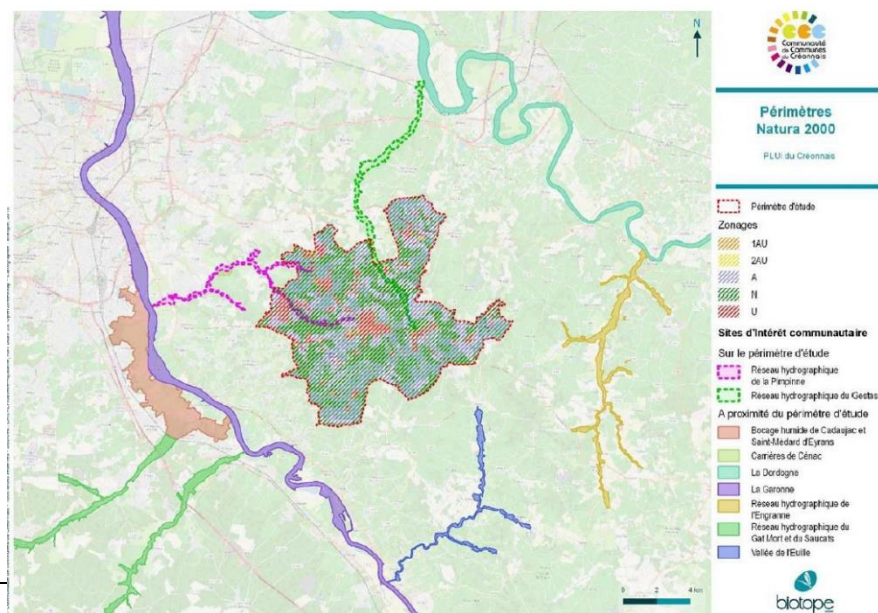
	<p>compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.</p> <p>La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.</p> <p><b>II. Contenu du rapport de présentation et qualité des informations qu'il contient</b></p> <p><b>1. - Remarques générales</b></p> <p>Le résumé non technique est complet et illustré. Il présente l'état initial de l'environnement et, à l'aide de tableaux synthétiques, les principales incidences du PLU sur l'environnement. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) relève que le tableau d'analyse des incidences du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mériterait, pour en faciliter la lecture, un rappel des thématiques sur chaque page.</p> <p>La lecture de certaines cartes est parfois difficile, notamment la carte superposant les zones AU et les trames vertes et bleues (TVB). <b>La MRAe recommande de fournir un atlas de ces cartes dans un format adapté.</b> Certaines illustrations pour un même secteur ne sont pas orientées de la même manière, ce qui complexifie leur interprétation. <b>La MRAe recommande d'orienter les illustrations de la même manière dans l'ensemble des documents.</b></p> <p>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. <b>La MRAe recommande de compléter le document.</b></p> <p>Le tableau des indicateurs de suivi mentionne pour chacun d'entre eux l'objectif de suivi, l'unité de mesure utilisée, l'état initial des données disponibles pour chaque indicateur, la source et la fréquence de suivi. Le tableau couvre les thématiques principales de l'évaluation environnementale et constitue une base bien documentée pour l'évaluation du plan.</p>	<p>Des compléments et modifications pourront être faits dans ce sens. La carte superposant les zones AU et la TVB sera refaite afin d'améliorer la lisibilité.</p> <p>Non, l'OAP « Sadirac-Farjou » est bien présente, page 172 du document 3.0 du dossier de PLU arrêté. Celle de Haux-Le Bourg est bien présente, page 131 de ce même document...</p>	
--	---	---	--



	<p><b>2. – Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement</b></p> <p>a) <u>Analyse de la consommation d'espaces</u></p> <p>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. La MRAe relève que 94 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 134 ha, ont été consommés.</p> <p>b) <u>Habitat</u></p> <p>Le dossier mentionne l'inconfort de certains logements comme cause principale de la vacance des logements : 446 logements, soit un taux de vacance de 6,5 %.</p> <p>Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (convention signée en 2 012) a identifié 212 logements indignes et 718 foyers en situation de précarité énergétique. Le dossier indique qu'un PLUiH donnant priorité à la revitalisation du centre de Créon sera réalisé.</p> <p>c) <u>Patrimoine naturel</u></p> <p>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. <b>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.</b></p> <p>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, <b>la MRAe constate que cette illustration est incomplète puisque les zones humides de la partie est du territoire ne sont pas représentées.</b></p> <p>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</p>	<p><b>Erreur de frappe : Le chiffre de 134 sera corrigé par 143</b></p> <p>Les documents PLUI et PLH ont été dissociés car les périmètres des deux documents ont évolué. Mais un PLH est bien en cours de réalisation.</p> <p>Les prospections terrains ont été effectuées par des écologues expérimentés afin d'identifier les éventuels enjeux écologiques de chaque zone 1AU. Il s'agissait d'une expertise centrée sur les habitats, donc moins impactée par la période de réalisation. Néanmoins cette demande de compléments pourra être étudiée par la collectivité.</p> <p>Dans la mesure des données disponibles, la carte sera modifiée pour bien présenter les ZH du Gestas.</p> <p>La loi portant création de l'OFB du 26 juillet 2019, a permis de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique. L'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, et la note technique du</p>	
--	---	---	--

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.**

Par ailleurs, 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). **La MRAe demande de caractériser les habitats et espèces présentes sur l'ensemble des zones pressenties pour accueillir des projets susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.**



26 juin 2017 est devenue caduque. La délimitation des zones humides peut donc se faire désormais sur le seul critère botanique

Néanmoins les secteurs nécessitant des sondages pédologiques après prise en compte de la nouvelle réglementation seront étudiés par la collectivité qui pourra, soit décider de lancer des sondages pédologiques, soit passer les zones en 2AU plutôt que 1AU => choix de la collectivité.

Cette mission n'était pas demandée. La collectivité se prononcera sur la suite à donner.



	<p>datés et n'indiquent pas si les capacités indiquées prennent en compte les travaux mentionnés. <b>La MRAe recommande de préciser la capacité résiduelle actualisée des stations d'épuration.</b></p> <p>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'installations concernées, pourtant potentiellement élevé, ni les actions réalisées pour une mise aux normes de ces installations. <b>La MRAe recommande de décrire les mesures envisagées pour la mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif.</b></p> <p>f) <u>Eau potable</u></p> <p>Le dossier montre bien le fort enjeu de la ressource en eau potable, principalement assurée par l'exploitation de la nappe de l'Éocène, qualifiée de « déficitaire » dans le SAGE Nappes profondes de Gironde. Il indique qu'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. En particulier les quantités d'eau prélevée à partir du forage de Bonnetan sont supérieures aux quantités autorisées. Le développement de la communauté de communes du Créonnais doit s'accompagner de la mise en place de solutions alternatives et de substitution.</p> <p>Des ressources de substitution potentielles sont à l'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le renforcement des interconnexions avec Bordeaux Métropole, dans le cadre de la création d'un champ captant de la nappe de l'Oligocène dans le Médoc ;</li> <li>• La mobilisation des eaux des nappes des alluvions de la Garonne et de la Dordogne ;</li> <li>• La poursuite des investigations locales sur la nappe de l'Oligocène pour dilution, avec les eaux de l'Éocène minéralisées (exemple forage à l'Oligocène d'Haux).</li> </ul> <p>Le dossier informe également sur les problèmes de qualité d'eaux brutes dans le sud du territoire.</p> <p>Il 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. <b>MRAe</b></p>	<p>Des précisions seront apportées, sur la base des éléments fournis par le SPANC.</p> <p>Précisons que les chiffres présentés dans le diagnostic ont été recueillis par le bureau d'étude au cours de l'automne 2016. A cette date, le SIAEPA de Targon venait de prendre la compétence ANC. Son délégataire n'avait pas commencé le travail de diagnostic des assainissements non collectifs des communes de Blésignac, La Sauve et Saint Léon. Malgré plusieurs sollicitations, le SIAEPA des Portes de l'Entre Deux Mers n'a pas communiqué les données relatives à la commune de Madirac.</p> <p>De plus, depuis cette date, les SPANC(s) ont intensifié et mieux organisé leur mission de diagnostic des assainissements autonomes. L'état d'avancement des diagnostics présenté est donc caduc.</p> <p>Il convient donc d'une part de mettre à jour la liste des SPAN(s) et de les solliciter à nouveau pour avoir un état d'avancement des diagnostics à jour. Les SPANC(s) étant probablement mieux structurés, ce travail devrait être plus facile qu'en 2016.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété.</p>	
--	--	---	--



	<p>b) <u>Habitat</u></p> <p>La communauté de communes prévoit, à l'horizon 2030, la réalisation de 1 561 logements neufs répartis à proportion égale entre Créon, les pôles relais et les communes rurales, en cohérence avec le PADD et les justifications précédentes en matière d'accueil de population et de production de logements. 67% des logements à produire sont localisés dans les zones urbaines, soit 1 049 logements.</p> <p>La part relative au point mort est estimée à 851 logements mais le dossier ne présente aucun calcul permettant d'évaluer ce résultat. <b>La MRAe recommande de présenter ce calcul.</b> Dans le cadre du scénario démographique choisi (+1 %) l'accueil de la population nouvelle nécessiterait 1 102 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...?). <b>La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point.</b></p> <p>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. <b>La MRAe recommande, pour assurer la cohérence entre objectif démographique et création de logement, de préciser le nombre d'habitations à construire par secteur.</b></p> <p>Selon le rapport de synthèse en annexe du RP, le potentiel de division parcellaire a été estimé à près de 20 hectares pour six communes et le potentiel de densification des zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal s'élève à 78 ha. Le dossier ne précise pas la méthode employée pour atteindre ce résultat. <b>La MRAe recommande d'expliquer le potentiel de densification du territoire.</b></p> <p>L'objectif de reconquête des logements vacants mentionné en page 5 du PADD s'appuie sur l'identification du patrimoine à préserver dont la liste est contenue dans l'annexe 2 du règlement et des bâtiments susceptibles de changer de destination décrits en annexe du rapport de présentation. Cet</p>	<p>Le calcul du point mort est présenté dans l'annexe jointe au présent document. Cette note technique viendra par ailleurs compléter le rapport de présentation.</p> <p>Le diagnostic du PLUi a été élaboré conjointement au diagnostic du Programme Local de l'Habitat (non intégré au PLUi). Le périmètre du PLH couvre 3 communes de plus que celui du PLUi. Les projections démographiques et de besoins en logements liés pour le PLUi ont donc été surévalués lors de la phase de diagnostic (Document 1.1, pages 69 et 70).</p> <p>Le document joint corrige cette erreur. Une mise en cohérence du rapport de présentation (1.1) sera réalisée. Notons que la capacité d'accueil du PLUi arrêté (1561 logements) est cohérente avec les besoins identifiés (voir note jointe) de 1549 logements.</p> <p>Chaque OAP définit un nombre de logements et/ou une densité de logements minimale à produire. Le tableau (document 1.2 page 133 du PLUi arrêté) précise bien le nombre de logements estimé par zones. Ce tableau pourra toutefois être détaillé.</p> <p>Ces éléments pourront compléter le rapport de présentation.</p> <p>Le nombre de logements potentiellement mobilisables pourra être identifié. Néanmoins, il faut préciser que l'élaboration du PLH a été dissociée de celle du présent PLUi. Or, le PLH permet de mobiliser davantage d'outils opérationnels pour la lutte contre la vacance. Le nombre de logements repérés ne restera donc qu'un</p>	
--	--	---	--

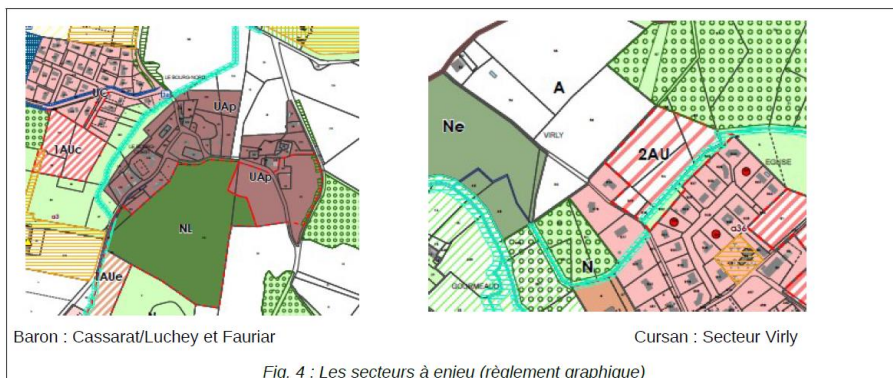
	<p>objectif n'est toutefois pas chiffré. <b>La MRAe recommande d'indiquer la part de logements à mobiliser correspondant.</b></p> <p>Le dossier mentionne dix secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) en zone agricole A et 14 STECAL en zone naturelle N. Ces secteurs sont destinés à favoriser 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. <b>La MRAe recommande de fournir une estimation de ce potentiel.</b></p> <p>c) <u>Consommation d'espace</u></p> <p>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. La communauté de communes prévoit, à l'horizon 2030, de mobiliser environ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 116 ha de surfaces constructibles pour l'habitat, dont 38 ha en zone à urbaniser à court terme 1 AU ;</li> <li>• 8 ha de terrain à vocation économique dont 4 ha en zone à urbaniser 1 AUx.</li> <li>• 11 ha de surface à urbaniser 1Aue pour des équipements,</li> </ul> <p><b>La MRAe relève une incohérence entre les 116 ha de surfaces constructibles indiqué dans le rapport de présentation et les 110 ha indiqués dans le PADD, qu'il convient de corriger.</b></p> <p>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. <b>La MRAe estime</b></p>	<p>potentiel théorique que les études sur le PLH viendront affirmer ou non. Précisons enfin que le taux de vacance à l'échelle intercommunale s'établit autour de 6,5%, soit une vacance nécessaire au bon fonctionnement du marché.</p> <p>Les STECAL identifiés ne permettent pas la construction de nouvelles habitations. L'identification au titre de l'article L.151-11-2° permettant le changement de destination n'est qu'une identification préalable nécessitant l'avis conforme de la CDPENAF ou CDNPS, sous conditions. Il n'est donc pas possible d'estimer ce potentiel de mises sur le marché de logements relevant des changements de destination.</p> <p>Le PADD stipule précisément « une consommation <u>d'environ</u> 110 hectares en zone urbaines et à urbaniser), ce qui est cohérent avec les 116 hectares.</p> <p>Il est pris note de cette remarque.</p>	
--	--	--	--

	<p><b>toutefois que l'objectif de modération de la consommation d'espace NAF (78 ha, soit 40%) est très éloignée des objectifs nationaux.</b></p> <p>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. <b>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.</b></p> <p>Par ailleurs, il apparaît que certaines zones 2 AU, insérées dans le tissu urbain, auraient un avantage à être urbanisées en priorité pour favoriser l'intensification urbaine, à la place d'autres zones. <b>La MRAe recommande de programmer les zones à urbaniser par un phasage donnant priorité aux secteurs les plus équipés.</b></p> <p>Sur la base de 511 logements prévus au sein des zones à urbaniser 1AU, la surface moyenne consommée par logement est de 743 m<sup>2</sup> contre 854 m<sup>2</sup> constatée sur le territoire lors des dix dernières années, soit une diminution de 13% de la surface moyenne consommée par logement et une densité moyenne du projet de 13 logements par ha.</p> <p>d) <u>Incidences et mesures sur la trame verte et bleue (TVB)</u></p> <p>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. <b>La MRAe recommande de compléter cette évaluation.</b></p> <p>e) <u>Incidences et mesures concernant les habitats naturels</u></p> <p>Le projet intercommunal contient certaines mesures d'évitement des incidences sur les habitats naturels :</p>	<p>Les zones à urbaniser à long terme (2AU) sont soumises à révision du PLUi. Dès lors, aucune construction n'est autorisée par le présent PLUi sur ces zones : il n'existe pas de capacités d'accueil effectives et ces zones ne rentrent donc pas dans le calcul des zones constructibles, de l'accueil de nouveaux habitants ni de la consommation d'espace.</p> <p>Il s'agit en revanche d'identifier ces zones dans une démarche de planification à long terme permettant de traduire une stratégie globale et cohérente de l'aménagement du territoire.</p> <p>Il n'existe en fait que 2 situations dans ce cas, à Haux et Madirac. Dans ces 2 communes, la définition des zones à urbaniser à court terme (1AU) se justifie justement au regard d'une programmation habitat / équipements/commerces définies dans les OAP correspondantes. Ces équipements bénéficieront ensuite à l'ensemble des habitants et, à long terme, pourront justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU (qui ne peuvent accueillir ces équipements et services du fait de leurs caractéristiques propres).</p> <p>Nous réaliserons un atlas communal avec superposition des ZAU.</p>	
--	--	--	--



	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. recherche d'alternatives d'implantation du futur lycée de Créon,</li> <li>2. recherche de sites d'extension urbaine en continuité des zones urbaines existantes sur des terrains à faible enjeu environnemental,</li> <li>3. évitement de certaines zones boisées connectées à des ensembles plus vastes (secteur Sadirac-Farjou Sud par exemple),</li> <li>4. marges de recul par rapport au cours d'eau (bande d'inconstructibilité de 30 mètres par rapport à l'axe d'un cours d'eau permanent, et 10 mètres pour un cours d'eau temporaire),</li> <li>5. protection et évitement des corridors écologiques telles que leur classement, dans le règlement, en zone naturelle Np correspondant aux espaces naturels ou en zone agricole écologique Ae, où les nouvelles constructions sont interdites,</li> <li>6. protection de 2 096 ha d'espaces boisés classés,</li> <li>7. évitement de certaines zones à dominante humide identifiées dans les OAP,</li> <li>8. mesures de réduction des incidences envisagées pour préserver les habitats d'espèces patrimoniales telles que le Damier de Succise (secteur Sadirac-Lorient) ou l'Azuré du serpolet (Secteurs Saint-Genès-de-Lombaud – Pinasson et Saint-Léon Mondon).</li> </ol> <p>La MRAe note toutefois que de nombreuses zones à urbaniser sont 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n°1 Baron -Fauriar situé entre deux réservoirs de biodiversité,</li> <li>• n°2 Baron – Cassarat/Luchey, parcelle en partie boisée (chênaies),</li> <li>• n°15 Le Pout- Richard, mosaïque d'habitats de type bocager avec des haies,</li> <li>• n°23 Sadirac- Le Merle situé dans un réservoir de biodiversité des boisements feuillus,</li> <li>• n°30 Cursan – Virly qui coupe un corridor écologique des milieux boisés feuillus directement connecté au site Natura 2000 FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas ».</li> </ul>		
--	--	--	--

- 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.**

Par ailleurs, la MRAE constate que certaines zones humides potentielles identifiées dans le dossier à fort intérêt écologique sont concernées par des zones urbaines ou à urbaniser, notamment dans les secteurs suivants :

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

Les fiches terrain ont été réalisées avec des préconisations.

Des modifications seront apportées au rapport afin de prendre en compte l'enjeu chiroptère sur ce secteur.

Les zones humides identifiées seront matérialisées par un zonage naturel protégé adapté à l'OAP afin que ces zones humides soient préservées dans la mise en place de l'OAP par les porteurs de projet.



Fig.5 : Zone humide avérée de Loupes-Croix de Maubec et potentielle de La Sauve - La Sableyre (RP)

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.

#### f) Incidences et mesures concernant les sites Natura 2000

Le zonage indique que les périmètres des sites Natura 2000 sont classés en zone Np ou Ap au-delà de leur périmètre et que les abords des cours d'eau sont inconstructibles sur 10 à 30 mètres. Il montre que plusieurs espaces boisés classés assurent la préservation des ripisylves et de boisements



#### Exemple La Sauve la Sableyre

La présomption de zones humides sera ré-étudiée à partir de la nouvelle réglementation relative à la définition des zones humides de fin juillet 2019.

Si la présence de zone humide est avérée, la collectivité étudiera la possibilité d'exclure ces secteurs des zones à urbaniser

alluviaux associés. La MRAe note toutefois que certaines portions des cours d'eau de la Pimpinne 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 :

12. 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*,

13. 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.**



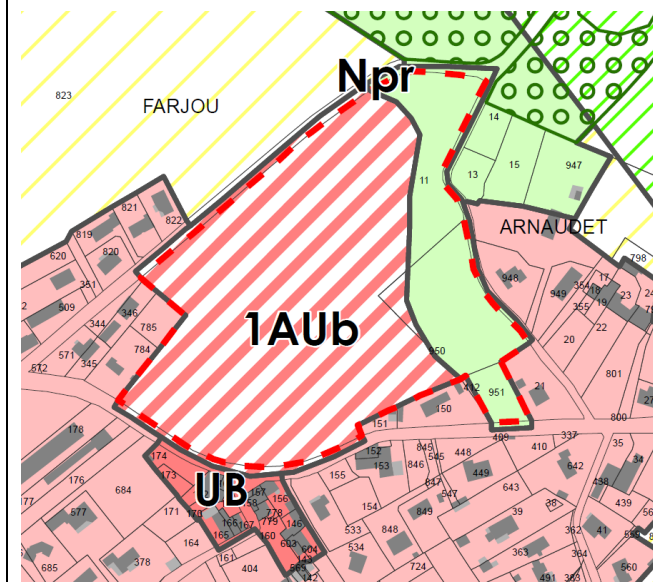
Fig.6 : Zonage aux abords des sites Natura 2000 de la Pimpinne à Loupes et du Gestas à la Sauve (RP)

#### g) Assainissement

Le dossier indique une augmentation attendue des charges polluantes à traiter, induite par l'accroissement démographique à venir. Les besoins en matière d'assainissement sont liés à l'accueil de population prévu sur le territoire du Créonnais à l'horizon 2030, à savoir 1 846 habitants permanents supplémentaires.

Le dossier affirme que le développement démographique est compatible avec la capacité résiduelle des stations d'épuration (STEP) :

Proposition : restreindre la constructibilité sur ces habitats d'espèces Natura 2000 en changeant le zonage de N en Np ou Ap sera une solution étudiée par la collectivité.



Exemple de traduction réglementaire : Sadirac Farjou

	<p>14. Les STEP de Créon, Cursan, Sadirac, Le Pout et Haux pouvant accepter de nouveaux abonnés,</p> <p>15. Les projets d'extension à Loupes (doublement) et de réhabilitation en cours de la STEP de La Sauve,</p> <p>16. Le raccordement de la commune de Baron à la STEP de Saint-Quentin-de-Baron, très largement dimensionnée,</p> <p>17. La commune de Madirac raccordée à la STEP de Cambes, non saturée.</p> <p>Le dossier donne les volumes supplémentaires par STEP sans toutefois présenter clairement leurs charges actuelles d'une part et à l'horizon 2 030 d'autre part, ni apporter d'éléments sur la suppression des entrées d'eaux claires parasites par temps de pluie. <b>La MRAe recommande d'apporter ces précisions dans le dossier.</b></p> <p>Concernant les communes ou secteurs de commune non raccordés aux réseaux d'eaux usées, le traitement des eaux résiduaires urbaines sera géré par des dispositifs autonomes autorisés. Afin de s'assurer que les techniques mises en œuvre soient en adéquation avec la nature du sol (globalement très argileuse sur le Créonnais), la collectivité demande de façon systématique une étude géotechnique lors de l'installation d'un nouveau dispositif. Toutefois, le dossier ne précise pas d'objectif chiffré en matière de mise aux normes de ce type d'installation. <b>La MRAe recommande de fixer un objectif de conformité réaliste et évaluable dans le cadre du suivi du plan. La MRAe 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.</b></p> <p>h) <u>Paysage</u></p> <p>Le dossier présente bien les incidences sur le paysage ainsi que les mesures, pertinentes, permettant de prendre en compte cet enjeu : définition des cônes de vue à préserver dans les OAP sectorielles, programme de requalification des zones d'activités, plantation de haies à l'interface des zones à urbaniser et des zones agricoles. Les dispositions paysagères sont renforcées par une OAP patrimoine concernant la Bastide de Créon et La Sauve.</p> <p>i) <u>Eau potable</u></p> <p>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</p>	<p>Les volumes actuels et les charges correspondantes sont indiqués en page 216 du Tome 1.2. Il s'agit des données 2017, dernières données disponibles.</p> <p>Des compléments seront apportés sur la lutte contre les entrées d'eaux claires parasites, sur la base des éléments qui seront fournis par les MO.</p> <p>Dans la mesure du possible, des compléments seront apportés au rapport de présentation, sur la base des éléments qui seront fournis par les MO.</p> <p>La ressource en eau potable, et plus précisément les répercussions de la mise en œuvre du PLUi, a fait</p>	
--	--	---	--



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.**

#### j) Risques

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 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.**

l'objet d'un chapitre spécifique (page 210 à 213 du tome 1.2 du rapport de présentation). Les besoins supplémentaires à échéance du PLUi sont précisés à l'échelle intercommunale, ainsi qu'à l'échelle des différents syndicats AEP.

Des compléments seront apportés concernant la problématique observée sur le Syndicat de Bonnetan.



Le projet sera complété pour montrer que les secteurs d'évitements sont créés. Le secteur de Naulin est en cours de redéfinition en fonction des éléments transmis par le syndicat de bassin avec une suppression de la constructibilité sur les secteurs inondables.

	<p>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. <b>La MRAe recommande d'ajouter cette pièce.</b></p> <p><b>2. Articulation avec les autres plans et programmes</b></p> <p>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, <b>la MRAe recommande une meilleure prise en compte de cet objectif.</b></p> <p><b>IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale</b></p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Créonnais porte sur douze communes et prévoit, à l'horizon 2030, l'accueil de 1 846 habitants supplémentaires. La collectivité envisage de mobiliser environ 116 ha de surfaces constructibles pour la réalisation de 1 561 logements, 8 ha de terrain à vocation économique et 11 ha d'équipements.</p> <p>Ce développement implique la consommation de 78 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La MRAe estime que cette consommation pourrait être nettement limitée au profit d'une plus grande intensification urbaine.</p> <p>Le dossier caractérise partiellement les habitats naturels (zones humides en particulier) mais ne détermine pas les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à l'échelle du PLUi. Cette lacune limite la stratégie d'évitement et de réduction des incidences du projet sur l'environnement. La MRAe demande de compléter le diagnostic sur ces points et de mener une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur la biodiversité plus aboutie.</p>	<p>La cartographie des hydrants est située en page 232 du tome 1.2. Elle sera également intégrée dans le tome 1.1 dans un souci de cohérence.</p> <p>Il est pris note de cette remarque. Notons que près de 89 hectares constructibles dans les documents d'urbanisme précédents ont été restitués en zone agricole ou naturelle (hors RNU). Le SRADDET stipule par ailleurs que « chaque territoire doit contribuer à atteindre cet objectif, en fonction de son contexte et des efforts précédemment consentis ».</p> <p>Notons que 67% de la production neuve sera réalisée au sein des zones urbaines déjà existantes, une proportion nettement supérieure à celle édictée dans le DOO du SCoT, comme le précise précédemment la MRAE.</p> <p>Des compléments seront apportés au rapport de présentation afin de mieux mettre en exergue la démarche d'évitement et de réduction des incidences sur la biodiversité.</p>	
--	--	--	--

	<p>Par ailleurs, le dossier ne répond pas à un niveau suffisant à l'enjeu de la ressource en eau potable. La MRAe considère que des compléments sur cette thématique doivent être apportés.</p> <p>Enfin les enjeux environnementaux, insuffisamment pris en compte dans le dossier, devraient conduire à réinterroger l'urbanisation du territoire intercommunal dans le sens d'un évitement des espaces les plus sensibles, en lien avec une forte réduction de la consommation des ressources et de l'espace.</p> <p>En conclusion, la MRAe considère que le dossier mérite un réexamen destiné à redéfinir les besoins en matière de construction et améliorer le niveau de prise en compte des enjeux environnementaux.</p>	<p>La définition des besoins en matière de constructions est détaillée dans l'annexe jointe.</p>	
--	--	--	--



**Préambule : Le PADD, une transition écologique « molle »**

Le monde est confronté à une dégradation de l'environnement qui sape ses propres conditions d'existence. Le réchauffement climatique, la perte de biodiversité, l'épuisement des ressources naturelles, la diffusion de la pollution, la production de déchets forment un contexte auquel aucun territoire n'échappe.

Chaque territoire détient une part de responsabilité dans cette situation, en subit les conséquences, mais peut être aussi acteur de la mise en œuvre de solutions.

En pratique, le champ d'intervention d'un PLU est de« [régir] l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles» (art. L101-3 du code de l'urbanisme). Ce champ limité, qui se traduit de façon opérationnelle par un règlement et un plan de zonage, fait que le PLU ne suffit pas pour traiter, concrètement et dans toute leur étendue, tous les enjeux écologiques.

Néanmoins, le projet d'aménagement et de développement durables (PPDA) 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'intercommunalité dans différents domaines». (extrait du préambule du PADD- p.3)

Il nous semble que la transition écologique aurait sa place dans un projet de territoire intercommunal, d'autant plus que cet enjeu est décliné au niveau des politiques nationales, régionale et départementale. Il serait normal qu'il soit aussi pris en compte au niveau local, or ce n'est pas le cas.

Les problématiques écologiques sont en effet plus ou moins évoquées dans le rapport de présentation du PLUi mais ne sont que peu ou pas traduites dans le PADD :

- la question de l'énergie et de l'émission des gaz à effet de serre est quasiment absente, se limitant à «Maintenir les efforts réalisés en matière de rénovation thermique et d'amélioration de la performance énergétique». On cherche en vain dans le rapport de présentation des données sur ces « efforts réalisés » qu'il conviendrait de poursuivre.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la question de la biodiversité est vue sous l'angle de la préservation de continuités écologiques existantes, sans regard critique sur l'état de la biodiversité et ses tendances d'évolution (voir partie I et II du présent document).</li> <li>- Seule la question des ressources foncières et des ressources en eau est abordée de façon détaillée, sans pour autant satisfaire toutes nos attentes. (voir partie I et IV du présent document).</li> </ul> <p>Ceci montre que la transition écologique, qui devrait constituer, à notre sens, la toile de fond de tout projet de territoire, n'est pas une forte priorité pour la communauté de communes du Créonnais.</p> <p>Le PADD paraît s'inscrire avant tout dans la continuité du modèle de développement antérieur, certes avec la volonté de faire mieux que lors des errements des décennies précédentes, mais sans beaucoup d'anticipation des enjeux écologiques. Sur la forme, le projet de PLUi constitue un document quasiment impossible à appréhender vu son volume (plus de 1300 pages !). La structure du document ne facilite pas la lecture : un même sujet peut être abordé à différents endroits. Des informations importantes sont noyées au milieu d'éléments secondaires et peuvent échapper à la lecture.</p> <p>On pourrait dire que c'est la rançon d'un énorme travail de compilation de données et d'obligations réglementaires. Il nous semble cependant que le document aurait pu être allégé sur les thèmes (ex: 4.3 caractérisation des zones agglomérées historiques) sans intérêt direct pour l'objet du PLUi. De même, la partie concernant l'énergie n'est guère qu'une monographie généraliste sans application pratique.</p> <p>Inversement, le manque d'informations claires sur les méthodes utilisées, par exemple pour évaluer les besoins fonciers, nous laisse sur notre faim.</p> <p>Au plan cartographique, la mise à disposition des cartes sous un format exploitable par un système d'information géographique aurait été la bienvenue pour en faciliter la lecture et l'analyse.</p> <p><b>Observations sur le projet de PLUi</b></p> <p>Nos remarques portent sur les thèmes suivants : la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF), la biodiversité et la trame verte et bleue, la répartition de l'urbanisation, la ressource en eau.</p>		
--	--	--	--

	<p><b>I. Des objectifs de consommation des espaces NAF insuffisamment justifiés</b></p> <p>La richesse de la biodiversité dépend de la superficie des espaces NAF, de la nature de ces espaces, de leur gestion et de leur organisation en trame.</p> <p>La superficie des espaces NAF, et donc la biodiversité, se réduit sous l'effet de l'urbanisation. Les objectifs de consommation des espaces NAF doivent être définis au plus juste pour limiter l'impact négatif de l'expansion urbaine sur la biodiversité.</p> <p>Cette consommation foncière est nécessaire pour faire face aux besoins en logements résultant de la croissance démographique, aux besoins liés aux activités économiques et aux infrastructures.</p> <p>Pour porter une appréciation sur les objectifs de consommation des espaces NAF pour l'habitat, il est nécessaire d'examiner plusieurs points : l'objectif démographique, la part du renouvellement urbain, les types de logements envisagés (individuels ou collectifs), la taille des terrains associés aux logements.</p> <p><b>&gt; Un taux de croissance de la population qui pose question</b></p> <p>Le projet de PLUi retient un taux de croissance de la population de 1% pour sa période d'application 2019-2030, conformément au taux fixé par le SCoT.</p> <p>Toutefois, le dernier chiffre officiel de population publié par l'INSEE fait état d'une population de 15798 habitants au 1er janvier 2016, qui dépasse déjà celle du scénario du PLUi figurant dans le rapport de présentation (15490 habitants<sup>2</sup> - Rp 1.1, p. 31).</p> <p>Il est d'ailleurs précisé dans le rapport de présentation (Rp 1.2, p.13) que « <i>le Créonnais a dé-passé les objectifs quantitatifs démographiques du SCOT</i> ».</p> <p>Il y a donc une interrogation sur la capacité du territoire à limiter sa croissance à 1% à partir de 2019, alors qu'elle est de l'ordre de 2% depuis 1999. En tout cas, nous n'avons pas relevé de propositions permettant de penser que la communauté de communes soit en mesure de ralentir sa dynamique démographique.</p>	<p>Les estimations ont été réalisés à partir des données INSEE alors disponibles. La forte hausse de la population, parfois non maîtrisée, traduit bien la nécessité de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Le PLUi reclasse près de 89 hectares de zones constructibles en zone agricole ou naturelle par rapport aux documents d'urbanisme précédents (hors RNU), diminue de 42% la consommation d'espace naturel, agricole et forestier par rapport à la décennie précédente et intègre des points réglementaires spécifiques permettant de limiter les divisions parcellaires non maîtrisées. Autant</p>	
--	--	--	--

	<p>Certes, le PLUi définit une consommation foncière censée correspondre à la croissance de 1%, mais l'absence de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser 1AU - dites à court terme-peut aboutir à leur consommation rapide et générer une révision du PLUi avant l'échéance de 2030 pour l'ouverture des zones à urbaniser 2AU- dites à long terme.</p> <p>Sans la maîtrise de la croissance démographique, c'est toute la projection 2030 en matière de logements, de consommation d'espaces NAF, de ressources en eau qui sera remise en cause.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Le passage du taux de croissance de 2%, observé depuis 1999, à un taux de croissance à 1% à partir de 2019 est un sujet central du PLUi qui est éludé.</p> </div> <p><b>&gt; Deux évaluations des besoins en logements ?</b></p> <p>En page 69 du rapport 1.1, il est noté un besoin de 1562 logements supplémentaires pour le scénario à 1% alors que le tableau de la page 70 indique un besoin de 1953 logements à produire. Comment s'interprète cette différence ?</p> <p><b>&gt; Un calcul des besoins en logement à expliciter</b></p> <p>Concernant le tableau de la page 70 du rapport 1.1, il serait utile de connaître les modalités de calcul utilisées pour le construire. En effet, en prenant des chiffres disponibles dans d'autres parties du rapport, on peut se livrer à un calcul qui aboutit à un résultat différent :</p> <p>nombre de résidences principales en 2015 = population 2015/taille des ménages en 2015, soit <math>15337 \text{ (p.31-Rpl.1)} / 2,48 \text{ (p.24- Rpl.1)} = 6184</math></p> <p>nombre de résidences principales en 2030 = population 2030/taille des ménages en 2030, soit <math>17806 \text{ (p.31- Rp1.1)} / 2,23 \text{ (p.69)} = 7984</math></p> <p>d'où un besoin sur la période 2015 et 2030 de 1800 logements, ramenés proportionnellement à 1320 sur la période 2019-2030. On est bien en deçà des 1562 ou des 1953 logements annoncés en pages 69 et 70 (même en rajoutant quelques</p>	<p>d'éléments qui permettent de maîtriser l'accueil de nouvelles populations.</p> <p>L'identification de zones U, 1AU et 2AU traduit justement un phasage de l'ouverture à l'urbanisation dans le temps en compatibilité avec les projections à l'horizon 2030 éditées par le SCoT. Par ailleurs, rien ne permet de supposer qu'une révision du PLUi avant l'échéance de 2030 n'induisse de plus amples objectifs de consommation d'espaces ou d'accueil de population.</p> <p>Le calcul du point mort, de l'accueil de nouvelles populations et des besoins en mises sur le marché de logements induits sont présentés dans l'annexe jointe. Le rapport de présentation sera par ailleurs complété.</p> <p>Le diagnostic du PLUi a été élaboré conjointement au diagnostic du Programme Local de l'Habitat (non intégré au PLUi). Le périmètre du PLH couvre 3 communes de plus que celui du PLUi. Les projections démographiques et de besoins en logements liés pour le PLUi ont donc été surévalués lors de la phase de diagnostic (Document 1.1, pages 69 et 70).</p> <p>Le document joint corrige cette erreur. Une mise en cohérence du rapport de présentation (1.1) sera réalisée. Notons que la capacité d'accueil du PLUi arrêté (1561 logements) est cohérente avec les besoins identifiés (voir note jointe) de 1549 logements.</p>	
--	--	--	--

	<p>maisons secondaires). Les besoins en logements paraissent donc, selon ce calcul, surestimés.</p> <p><i>Remarque: la taille des ménages en 2030 (2,23 personnes/ménage). figurant dans le rapport 1.1 p.69, est la prolongation linéaire de la période 1999-2015. Néanmoins, le graphique de la page 25 du rapport 1.1 montre un ralentissement progressif -et non pas une décroissance linéaire- de la réduction de la taille des ménages sur la période 2010-2015, qui, s'il se confirme, conduirait à une taille des ménages supérieure à 2,23 en 2030 et donc à des besoins en logements moins importants que ceux résultant d'une taille des ménages à 2,23.</i></p> <p><b>&gt; Une prévision de consommation foncière reposant sur une méthode contestable</b></p> <p>La consommation d'espaces NAF est évaluée à 116 ha (cf. rapport 1.2, p.132) pour un potentiel d'accueil de 1561 logements. Cela induit une surface moyenne consommée par logements de 743m<sup>2</sup> contre 854m<sup>2</sup> lors de la période 2005-2014. Le PLUi paraît donc aller dans le sens de la modération de la consommation des espaces NAF. De fait, le projet réduit de façon importante le potentiel urbanisable par rapport aux documents d'urbanisme précédents (cf. rapport 1.2, p.133) très laxistes.</p> <p>Toutefois, on peut s'interroger sur la méthode d'évaluation des besoins fonciers, et se demander quel crédit lui apporter.</p> <p>Il nous aurait semblé logique de partir des besoins en <u>nombre</u> et en <u>type</u> de logements, de poursuivre par la définition de la surface nécessaire par type de logement, d'en déduire la surface totale nécessaire, et de conclure par une surface moyenne par logement.</p> <p>Le rapport de présentation semble utiliser la méthode inverse. Il identifie des surfaces disponibles, y applique le nombre de logements à produire et en déduit la surface moyenne consommée par logement. C'est en partie l'opportunité foncière qui semble guider le choix d'urbanisation et non une réflexion intercommunale.</p> <p>Il se trouve que cette moyenne est moins élevée que celle des 10 années précédant le nouveau PLUi, mais rien ne dit qu'elle ne soit pas encore excessive par rapport aux besoins réels, d'autant plus que ces besoins nous paraissent surestimer (cf.supra).</p>	<p>1- Le nombre de logements à mettre sur le marché a été défini (la méthodologie étant précisée dans l'annexe ci-jointe). Ce nombre de logements est bien le premier point explicité dans le rapport de présentation (de façon prospective dès la phase de diagnostic RP 1.1, puis RP 1.2).</p> <p>2-Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise précise justement les objectifs moyens à atteindre relatifs à la surface nécessaire par type de logement : 900m<sup>2</sup>/logement individuel, 700m<sup>2</sup>/logements comptabilisant les logements individuels et collectifs.</p> <p>3- S'il est vrai que la surface totale nécessaire n'est pas explicitement exprimée auparavant, le rapport de présentation justifie ensuite les choix relatifs aux espaces changeant de destination (constructibles versus agricoles/naturels) en cohérence avec le nombre de logements à produire. Cet argument est d'ailleurs maintes fois repris afin d'expliquer le passage de zone constructible dans les documents d'urbanisme précédents en zone agricole ou naturelle dans le PLUi (RP 1.2, pages 104 et suivantes)</p> <p>4- Enfin, le rapport de présentation présente la surface moyenne par logement induite (RP 1.2, page 132).</p>	
--	---	--	--

	<p>Au final, les objectifs de consommation foncière ne nous paraissent pas correctement justifiés du fait d'une méthode d'évaluation confuse, voire illogique.</p> <p><b>II. Les enjeux de la trame verte et bleue en partie ignorés</b></p> <p>Le code de l'urbanisme fixe aux PLU, entre autres objectifs, celui de « <i>protection des milieux naturels, ..., de la biodiversité, ... ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques.</i> » (art. L 101-2). Le PADD évoque également la possibilité de« <i>mettre en place d'éventuels outils de restauration ... des continuités écologiques</i>» (§2.1 -p.14)</p> <p><b>&gt; Une analyse minimaliste de la trame verte et bleue</b></p> <p>Le rapport de présentation consacre une partie à l'étude des milieux naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue.</p> <p>Cependant, il se borne à identifier une trame verte et bleue existante à partir de diverses sources d'information.</p> <p>Le diagnostic ne porte pas d'appréciation sur sa fonctionnalité : la trame existante est-elle suffisante pour assurer l'objectif de conservation des espèces ou de leur migration dans le cadre du changement climatique ? L'évolution de cette trame (telle que la sous-trame des milieux thermophiles ou des vallées alluviales par enrichissement) ne condamne-t-elle pas la richesse écologique de certains milieux ?</p> <p>Il est certain que la biodiversité régresse sur le territoire ce qui a conduit au reclassement de ZNIEFF de type I en ZNIEFF de type II. Le rapport de présentation 1.1, p. 205 mentionne le cas de la ZNIEFF du réseau hydrographique de la Pimpine et des coteaux calcaires associés, ainsi que le cas de la ZNIEFF de la vallée du Gestas, dont les évolutions sont attribuées à l'abandon des prairies pâturées et à l'urbanisation.</p> <p>À notre connaissance, il en est de même du reclassement de la ZNIEFF des vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert.</p> <p>Quant à la ZNIEFF de type I du Bois de Degans, une plantation de peupliers a remplacé depuis une vingtaine d'années une partie du bois. Une décharge non</p>	<p>La justification des objectifs de consommation foncière reprend ainsi la méthodologie explicitée par la SEPANSO. Même si des compléments de compréhension peuvent être apportés, la méthode d'évaluation ne semble donc pas pouvoir être considérée comme « illogique ».</p>	
--	---	---	--

	<p>autorisée de matériaux de démolition apportés en 2018 a comblé une partie creuse du même bois.</p> <p>Si des investigations complémentaires avaient été menées dans le cadre du PLUi, elles auraient peut-être permis de disposer d'éléments permettant de caractériser la fonctionnalité des continuités écologiques, qui dépend du type de gestion des milieux.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Le PLUi a certes des pouvoirs limités en termes de gestion des milieux, mais il pourrait néanmoins soulever les problèmes liés aux insuffisances ou à la dégradation des continuités écologiques, et identifier d'éventuelles continuités manquantes.</p> </div> <p style="text-align: center;"><b>&gt; Une prise en compte« après-coup» de la biodiversité dans les zones AU</b></p> <p>Il aurait semblé logique que le choix des zones à urbaniser (zones AU) soit la résultante de l'examen d'un certain nombre de critères dont l'enjeu écologique du site.</p> <p>Or il semble que ce soit l'inverse qui ait été fait : une fois les zones AU choisies, elles ont été ou seront examinées au point de vue de leur impact sur l'environnement.</p> <p>C'est ainsi que le PADD indique au paragraphe 2.2 - p.15 : « <i>Engager des investigations complémentaires afin d'identifier les zones humides avérées ... sur les zones à urbaniser</i> ». La découverte d'une zone humide dans une zone à urbaniser conduira-t-elle à réviser le classement de la zone ?</p> <p>Un exemple parmi d'autres est celui de l'OAP de la Sableyre sur la commune de La Sauve Majeure.</p> <p>Le rapport de présentation (Rp 1.2, p.294) mentionne la présence potentielle d'un habitat humide dont «<i>il conviendrait de confirmer la présence</i> » par des sondages pédologiques. Il indique également la présence d'espèces animales protégées.</p> <p>Un inventaire réalisé par l'association «AHQES» révèle <u>en plus</u> la présence d'un cortège d'orchidées et d'espèces fruitières sauvages, de papillons (également</p>	<p>La collectivité se prononcera sur l'utilité de mener des expertises complémentaires. En revanche, s'agissant d'un document d'urbanisme, le PLUi n'a pas de levier d'action direct sur la gestion des milieux (agricole, forestière...), comme rappelé dans l'encart ci-contre.</p>	
--	--	---	--

protégés) et d'autres espèces d'oiseaux protégés ( chouette Chevêche) . (cf. photos ci-après prises dans le bois de la Sableyre)



Chouette Chevêche d'Athéna, symbole de la sagesse dans la Grèce antique ... (source AHQES - 2019)



Papillon Machaon (source AHQES)

Cet espace est classé en zone à urbaniser 1AUc, malgré, curieusement, la préconisation par ailleurs de « Préserver l'ensemble de ce secteur ». (cf. Rp 1.2, p. 295)

Des mesures, illusoire à notre sens, sont prévues pour limiter les incidences négatives sur la biodiversité.

Le cas de l'OAP de la Sableyre résume la démarche peu satisfaisante de définition des OAP :

- localisation d'une zone à urbaniser sans explicitation des critères retenus pour faire le choix,
- inventaire faunistique et floristique incomplet,
- report d'investigation sur la présence potentiel d'un habitat naturel humide,
- mesures d'accompagnement illusoire.

Les zones prévues à l'urbanisation devraient faire l'objet d'un inventaire écologique avant l'approbation du PLUi.



	<p><b>III. La localisation de l'habitat: le renforcement hypothétique de la centralité de Créon</b></p> <p>Outre la réduction de la superficie des espaces naturels, agricoles ou forestiers, l'urbanisation a également pour effet éventuel de fractionner ces espaces et de couper les continuités écologiques. Mais son impact environnemental ne se limite pas à la biodiversité. Selon leur localisation, les zones à urbaniser peuvent générer d'autres effets sur l'environnement et la santé des populations.</p> <p>Des choix du passé se révèlent aujourd'hui pénalisants. L'habitat dispersé au milieu des vignes ou à leur contact expose les habitants aux pesticides dangereux pour la santé ; une installation industrielle (la distillerie de Saint-Genès-de-Lombaud) génère une pollution de l'air qui, portée par le vent, affecte les habitants bien au-delà des abords proches.</p> <p>La question se pose, aujourd'hui, du positionnement dans le PLUi d'une zone d'activités à Loupes, à proximité des habitations.</p> <p>Plus largement, la facilité d'accès aux services, commerces, équipements et aux lieux de travail dépend de la localisation de l'habitat.</p> <p>Le PADD affiche l'objectif de« <i>répartir ... l'offre neuve [de logements] au sein de l'armature territoriale, dans une logique de renforcement de la centralité, Créon, et des centres-bourgs des pôles secondaires</i>» (p.7 du PADD).</p> <p>Le PADD pose ainsi un principe fort en matière d'urbanisation, celui d'un« <i>développement de l'habitat hiérarchisé et équilibré</i> » : que signifie concrètement un développement de l'habitat de manière hiérarchisée et équilibrée ?</p> <p>Au hasard de la lecture, on apprend dans le rapport 1.2, p.29 que « <i>Créon doit produire plus du tiers de la production en logements, les pôles relais l'autre tiers et les autres communes la part restante</i>».</p> <p>Remarquons déjà que la population de Créon représente 30% de la population de la communauté de communes depuis au moins 2012.</p>	<p>La zone 1AUX (notamment celle de Loupes) autorise les commerces, activités de services, bureaux et centre de congrès et d'expositions. Des destinations qui ne portent justement pas de nuisances aux populations proches et qui visent à l'inverse à renforcer la proximité de l'emploi et de l'habitat afin de limiter les déplacements (carbonés notamment).</p> <p>Les éléments justificatifs sont détaillés dans les points 2.1 et 2.7 du document 1.2 du dossier de PLUi arrêté.</p> <p>Créon est contrainte spatialement. La commune ne peut pas s'étalée. La commune a travaillé sur</p>	
--	--	---	--

	<p>En concentrant le tiers de la production de logements pendant la période d'application du PLUi, Créon ne fera guère que maintenir son poids démographique préexistant : ce n'est pas vraiment un renforcement significatif de la centralité.</p> <p>En page 216 du rapport 1.2, il est indiqué une ventilation par commune du nombre d'habitants supplémentaires projeté à l'horizon 2030. Curieusement Créon se voit crédité de 293 habitants supplémentaires<sup>11</sup> (soit 16% du total). On est loin de l'objectif du tiers.</p> <p>Le tableau ci-après, construit par nos soins avec les données de l'INSEE et celles du rapport de présentation du PLUi donne le pourcentage d'évolution de la population par commune.</p>	<p>la densification de sa population et sa forme urbaine. Elle ne peut que maintenir son poids démographique par la densification du tissu existant. C'est pour cela que des pôles relais ont été définis pour compléter l'offre d'accueil.</p>	
--	---	---	--

Nom de la commune	Population totale en 2016*12	Nombre d'habitants supplémentaires projeté en 2030**	Pourcentage d'augmentation
Baron	1 171	247	21%
Blésignac	315	34	11%
Créon	4 711	293	6%
Cursan	660	52	8%
Haux	844	69	8%
Loupes	784	73	9%
Madirac	239	64	27%
Le Pout	603	99	16%
Sadirac	4 196	627	15%
Saint-Genès-de-L.	403	43	11%
Saint-Léon	345	46	13%
La Sauve	1 527	200	13%
total	15798	1847	12%
* source INSEE : données les plus récentes		** source : rapport 1.2- p.216	

Les communes Baron et Madirac sont marquées par une forte progression. Il serait intéressant d'en connaître la raison. Plus largement, la clef de répartition par commune de l'accroissement de la population est une donnée qui manque dans le rapport de présentation. C'est pourtant elle qui permettrait de voir la réalité « *d'un raisonnement de cohérence territoriale* » par rapport à « *une addition de projets communaux individuels* » (cf. préambule du PADD).

Au final, il ressort que toutes les communes continueront à accueillir de nouveaux habitants et que l'objectif du recentrage sur Créon n'est pas apparent.

	<p>En conséquence, la population éloignée du lieu de services, de commerces et d'équipements qu'est Créon ne fera qu'augmenter par rapport à la situation actuelle, conduisant à augmenter parallèlement le nombre des déplacements et la dépendance à l'automobile sans beaucoup d'alternatives crédibles.</p> <div data-bbox="369 357 1344 448" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Le projet de <b>PLUi</b> confronte une population croissante aux difficultés d'accès aux services, commerces et équipements.</p> </div> <p><b>IV. La ressource en eau: des mesures sans échéancier</b></p> <p>À juste titre, le rapport de présentation et le PADD met l'accent sur la question de l'eau qui contient à elle seule tout l'éventail des problématiques environnementales :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>18. Prélèvements supérieurs au renouvellement de la ressource : l'eau potable est principalement prélevée dans la nappe déficitaire de l'Éocène (p.306 du rapport 1.1).</li> <li>19. Gaspillage de la ressource : les fuites dans les réseaux conduisent à un rendement le plus souvent inférieur à 80% (p.307 du rapport 1.1)</li> <li>20. Pollution par l'assainissement des eaux usées domestiques : le taux de non-conformité est d'environ 40% pour les assainissements non collectifs.</li> <li>21. Dégradation probable de la qualité des eaux au droit des rejets des stations d'épuration (p.315 du rapport 1.1). Les résultats des diagnostics effectués en 2016 pour quelques stations ne sont pas communiqués : sont-ils bons ou mauvais?</li> <li>22. Saturation de plusieurs stations d'épuration (cf. rapport 1.1, p. 311). Des augmentations de capacité sont à prévoir en particulier sur Créon du fait du projet de création d'un lycée.</li> <li>23. Pollution d'origine agricole par les pesticides ou par rejet industriel.</li> <li>24. Qualité médiocre ou moyen de certains cours d'eau.</li> <li>25. Inondations (p.318 et suivantes du rapport 1.1) : le diagnostic indique l'existence d'inondations de terrains ou maisons, dues à diverses causes. Il nous a été rapporté que des parcelles forestières subissent des inondations à répétition provoquées par les eaux de voirie et des eaux pluviales des résidences environnantes.</li> </ol> <p>Le rapport de présentation identifie ainsi clairement de nombreux problèmes de gestion de l'eau. Il n'est cependant pas exhaustif. Par exemple, il ne fait l'inventaire que des puisages et des stations d'épuration appartenant ou placés sous la</p>	<p>Les syndicats, notamment celui de Bonnetan, sont mobilisés sur l'économie de la ressource AEP, avec des actions concrètes. Des précisions seront apportées dans le RP.</p>	
--	--	---	--

	<p>responsabilité des communes ou de syndicats des eaux, mais ignore les puisages et les STEP privés qui participent aussi à l'épuisement des nappes et à l'état des cours d'eau. Par ailleurs, aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales, les parcours des réseaux de collecte ne sont pas décrits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les eaux usées, on suppose que l'ensemble des réseaux d'assainissement aboutit dans une STEP ; mais en est-on bien sûr?</li> <li>• Pour les eaux pluviales, on cherche en vain si elles sont collectées dans des réseaux séparatifs, si elles subissent un traitement éventuel ; où sont-elles lâchées après une collecte partielle ?</li> </ul> <p>Concernant l'eau potable, le PLUi fait état de diverses solutions (p.306 du rapport de présentation 1.1) pour limiter le prélèvement dans la nappe déficitaire de l'Éocène, mais il ne semble pas qu'elles soient opérationnelles prochainement. Ces solutions dépendent en effet de décisions qui ne relèvent pas directement ou uniquement de l'intercommunalité. Ces décisions ne sont pas encore prises et, si elles le sont, demanderont un certain temps pour leur mise en oeuvre.</p> <p><b>On pourrait en conclure que, dans l'immédiat, le territoire n'est pas en capacité de recevoir de nouveaux habitants.</b></p> <p>Plus largement, le PADD expose toute une série de mesures visant à permettre de remplir l'objectif de croissance démographique dans le respect de la ressource en eau en matière d'assainissement, de traitement des eaux, de gestion des eaux pluviales, etc.</p> <p>Toutefois, l'énumération d'un catalogue de mesures ne fait pas un projet. Ce qui fait projet, c'est de faire un choix réaliste parmi tous les possibles. Or, il est fort probable que l'ensemble des mesures présentées ne seront pas réalisées à l'échéance du PLUi en raison par exemple de leurs coûts ou de leurs difficultés de mises en oeuvre. En tout cas, l'absence d'analyse de faisabilité des mesures ne permet pas d'apprécier leur portée réelle.</p> <p>Par ailleurs, beaucoup de ces mesures ne relèvent pas directement du règlement et du zonage du PLUi, ou ne sont pas de la compétence directe de la communauté de communes.</p> <p>L'objectif du PADD « 2.2 <i>Placer l'eau au cœur du parti d'aménagement</i> » nous paraît ainsi être un affichage de bonnes intentions sans que se dégage la certitude d'une amélioration de la qualité de l'eau.</p>		
--	--	--	--

	<p>Par ailleurs, des problèmes nouveaux apparaissent et ne semblent pas avoir été pris en compte. Il s'agit des débits de plus en plus faibles des cours d'eau (changement climatique, artificialisation des sols nuisant au rechargement des nappes phréatiques alimentant ces cours d'eau à l'été). Leur pouvoir de dilution diminuera de plus en plus ce qui demandera des aménagements supplémentaires pour assurer l'épuration des eaux usées dont les quantités augmenteront avec la démographie.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>La communauté de communes fait de la problématique de l'eau un sujet central de son projet de territoire. Pour cette raison, on ne saurait se satisfaire de la simple évocation des actions à mener sans une analyse de leur faisabilité et un échéancier de réalisation.</p> </div> <p>En conclusion, malgré l'importance du travail réalisé, je suis amené à émettre un <b>avis défavorable</b> dans l'état actuel du projet de PLUi arrêté pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le volume même du rapport de présentation et sa structure rendent son appréhension complexe.</li> <li>• Des raisonnements incomplets, voire illogiques ou difficiles à comprendre (besoins fonciers) ne permettent pas d'apprécier la pertinence de certaines conclusions.</li> <li>• Des sujets sont traités superficiellement (trame verte et bleue).</li> <li>• Des objectifs (ressource en eau) ne sont que de bonnes intentions, faute d'être étayés par un plan d'action.</li> <li>• Des objectifs sont affichés et contredits par les données fournies (recentrage sur Créon).</li> </ul> <p>Au final, le projet de PLUi donne l'impression d'afficher des objectifs en conformité avec la réglementation, mais une partie de ces objectifs sont peu crédibles et laisse planer de sérieux doutes quant à la possibilité de les atteindre.</p> <p>Ceci revient à considérer que le PLUi ne répond pas réellement aux principes énoncés par la loi.</p> <p>Le projet est ainsi exposé à un risque juridique important.</p>	
--	--	--

<b>SDIS</b>			
	<p>J'attire votre attention sur le fait que mes services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SOIS en date du 17 mai 2016).</p> <p><b>1. <u>Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours</u></b></p> <p>Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.</p> <p>Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.</p> <p><b>2. <u>Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements</u></b></p> <p>Certaines communes sont classées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposées aux risques d'effondrement et retrait-gonflement. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.</p> <p><b>3. <u>Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)</u></b></p> <p><b>3.1. Réglementation applicable</b></p> <p>La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies.</p>	<p>Le PLUi s'attache à être compatible avec ces dispositions notamment dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Les annexes seront complétées s'il existe des manques.</p>	

	<p>Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'incendie.</p> <p>Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtementaire à défendre. Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m<sup>3</sup> minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre. Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'État <a href="http://.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Sécurité">http://.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Sécurité</a>.</p> <p>Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre.</p> <p>Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17.</p> <p><b>3.2. Les secteurs à urbaniser dont une DECI est à prévoir</b></p> <p><b>3.2.1.Zones à urbaniser relevant du risque faible (200 m)</b></p> <p><u>Baron</u> : Zone 1AUe Le Bourg Fonsis.</p> <p><u>Créon</u> : Zones 1AUc La Tuillerie, 1AUb Château d'eau, 1AUb Millas Nord, 1AUe La Tuillerie.</p> <p><u>Cursan</u> : Zone 1AUc Ld Bonneau.</p> <p><u>Haux</u> : Zones 1AU Le vieux bourg, 2AU Bergueil.</p> <p><u>La Sauve</u>: Zones 1AUb Laurière, 1AUc La Sableyre, 2AUx Ld le Pastin.</p> <p><u>Loupes</u> : Zone 1AUx Croix de Maubec.</p> <p><u>Madirac</u> : Zone 2AUx Chemin de Jas.</p> <p><u>Sadirac/ Lorient</u> : Zones 1AUb Fargou, AUc Domaine de Lorient.</p>	<p>Dans tous ces secteurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègre la création et/ou le renforcement du système de défense incendie.</p>	
--	--	---	--



	<p><u>Saint Genès de Lombaud</u> : Zones 1AUb Pinasson, 2AU à Bière.</p> <p><u>Saint Léon</u> : Zone 2AU Mondon.</p> <p><b>3.2.2.Zones à urbaniser relevant du risque important</b></p> <p>Concernant l'ensemble de ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.</p> <p>Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI.</p> <p><b>4. <u>Modification du Plan</u></b></p> <p>Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'incendie et de Secours de la Gironde.</p> <p>Cf. tableaux joints + Porter à connaissance de 2016</p>		
<b>ARS</b>			
	<p><b>1. Alimentation en eau potable</b></p> <p>L'objectif est de garantir aux populations une alimentation en eau en quantité suffisante et de qualité. Toutes les zones urbanisées et urbanisables doivent être desservies par le réseau public d'adduction d'eau. Les besoins futurs en eau destinée à la consommation doivent prendre en compte les capacités de production (volumes annuels autorisés) des forages pour la totalité du territoire. Les communes devront répondre favorablement au besoin en eau induit par l'accueil des nouvelles populations. Les réseaux AEP et les ressources en eau devront être en capacité de répondre au projet de développement des communes. <b>Ces points ont été vérifiés dans le diagnostic présenté dans le rapport de présentation.</b></p> <p><b>Le plan local d'urbanisme doit être en adéquation avec les directives du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Nappes profondes de Gironde » (prise en compte des nappes profondes déficitaires, diminution des prélèvements, prise en compte des périmètres de protection et prescriptions rattachées à ces périmètres).</b></p>		

	<p>Les besoins présents et futurs en EDCH ainsi que les démarches et actions en cours menées par les différents syndicats sont pris en compte dans le dossier fourni. Le dossier précise que le développement futur du territoire de la CDC ne pourra se faire qu'à partir de nouvelles ressources et dans l'attente ne pourra se faire que sur la base d'économies d'eau réalisées (exemple proposition de stockage des eaux de pluie en citerne pour l'arrosage de jardins ou usage non alimentaire).</p> <p>Le règlement impose le raccordement au réseau d'adduction d'eau potable pour les zones déjà urbanisées ou en voie d'urbanisation.</p> <p>Le dossier fourni prend en compte les servitudes AS1 afférentes aux forages situés sur le territoire de la CDC aussi bien dans le dossier de présentation, que dans les annexes sanitaires (dossier de servitudes d'utilités publiques joint).</p> <p>A noter que l'exploitation du forage de Sadirac est actuellement suspendue.</p> <p><b>2. Assainissement</b></p> <p>Le territoire de la CDC est desservi par des réseaux d'assainissement collectif traités par plusieurs stations d'épuration. Le document favorise le développement de l'urbanisation dans les secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif. Les diagnostics établis font état d'une capacité épuratoire résiduelle suffisante pour traiter les eaux usées des futurs abonnés.</p> <p><b>Le document favorise le développement de l'urbanisation dans les secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif ou sur les zones en voie d'être desservies ce qui va dans le sens de la protection des eaux superficielles et souterraines.</b></p> <p>La CDC dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement annexé au document. La cartographie des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif ainsi que celles concernées par de l'assainissement non collectif sont présentées dans le document.</p> <p><b>La CDC ne dispose pas actuellement d'un schéma directeur des eaux pluviales.</b> Le règlement écrit spécifie les conditions de rejet des eaux pluviales sur chacune des zones (réseau pluvial enterré et bassins de rétention, ou infiltration à la parcelle pour les zones non desservies).</p> <p><b>3. QUALITE DE L'AIR ET BRUIT :</b></p>		
--	--	--	--

	<p><b>En matière de qualité de l'air</b>, la planification urbaine doit permettre d'agir sur l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants (par exemple au travers de la mobilité pour les polluants liés au trafic, ou par le choix des espèces végétales pour les pollens allergisants) et également sur la prévention des situations d'exposition à risque de la population, à proximité de sources de pollutions qui subsistent.</p> <p><b>La CDC au travers du document affirme sa volonté de privilégier le développement de mobilités douces (maillage des quartiers en itinéraires de déplacements doux piétonniers ou cyclables), l'urbanisation à proximité de lignes de transport collectif et des équipements ou des commerces, densification des centres bourgs, habitats regroupés. La CDC tend ainsi à limiter la dégradation de la qualité de l'air.</b></p> <p><u>A titre informatif</u>, afin de limiter la pollution atmosphérique liée aux aménagements routiers, les porteurs de projet pourront se référer aux documents suivants :</p> <p>23. rapport ADEME juillet 2011 - Impact des aménagements routiers sur la pollution atmosphérique (<a href="http://www.ademe.fr/impact-amenagements-routiers-pollution-atmospherique">http://www.ademe.fr/impact-amenagements-routiers-pollution-atmospherique</a>)</p> <p>24. rapport ADEME février 2014 - Impacts des limitations de vitesse sur la qualité de l'air, le climat, l'énergie et le bruit (<a href="http://www.ademe.fr/impacts-limitations-vitesse-qualite-lair-climat-lenergie-bruit">http://www.ademe.fr/impacts-limitations-vitesse-qualite-lair-climat-lenergie-bruit</a>)</p> <p>D'autre part, en matière de pollution atmosphérique, les installations de chauffage au bois rejettent des polluants atmosphériques, notamment des particules fines et des Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (surtout les appareils antérieurs à 2002 et ceux équipés d'un foyer ouvert). Les recommandations suivantes peuvent être annexées (par exemple PADD) :</p> <p>25. remplacement des anciens appareils de chauffage par des équipements plus performants et émettant moins de polluants (notamment de particules fines),</p> <p>26. opter pour des appareils à haute efficacité environnementale et à faibles rejets atmosphériques (label « flamme verte »)</p> <p>Enfin, il est utile de rappeler que <u>le brûlage des déchets verts est interdit</u> selon l'article 84 de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1983, dans les zones urbaines et rurales, sauf dérogation et sous conditions. En effet, le brûlage à l'air libre génère de grandes quantités de polluants atmosphériques. Ce point peut aussi être notifié dans le rapport de présentation ou les annexes sanitaires.</p> <p>Concernant les aménagements paysagers prévus, il conviendrait de tenir compte du caractère allergisant des pollens de certaines espèces végétales afin de limiter</p>		
--	--	--	--

	<p>le risque d'allergies. (Pour plus d'informations : <a href="http://www.vegetation-en-ville.org">www.vegetation-en-ville.org</a>) Ceci peut être explicité et recommandé en annexe.</p> <p><b>Le plan local d'urbanisme est aussi un outil de prévention contre le bruit.</b> Ce document permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit.</p> <p>La CDC est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 « portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Gironde ».</p> <p><b>La situation du territoire intercommunal est bien rapportée dans le document de présentation, dans les annexes figurent la cartographie des périmètres de prescriptions acoustiques ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique. Des marges de recul pour les constructions pour limiter les nuisances routières sur les espaces résidentiels ont été prévues dans le règlement et les OAP, cette disposition au même titre que les cheminements doux cités ci-dessus apporte une amélioration pour la qualité de vie des futurs habitants.</b> Quelques recommandations sont à prendre en compte dans l'élaboration des projets d'urbanisme :</p> <p>27. Prendre garde à certaines activités préjugées non bruyantes (activités commerciales générant un trafic routier conséquent, par exemple), vis-à-vis d'activités nécessitant des conditions d'exploitation plus calmes.</p> <p>28. Choisir judicieusement l'implantation de certains bâtiments (notamment les salles des fêtes, salles polyvalentes et de sports, pianos-bars, discothèques, bars, restaurants, activités professionnelles non classées) ou de certains équipements (voies routières, stations d'épuration, terrains d'activités sportives ou de loisirs).</p> <p><b>4. Promotion des mobilités actives et de l'activité physique</b></p> <p>L'activité physique est un déterminant majeur de l'état de santé, de la condition physique, du maintien de l'autonomie avec l'avancée en âge et de la qualité de vie des populations à tous les âges de la vie.</p> <p>L'objectif en matière d'urbanisme est de permettre aux personnes d'adopter des modes de vie favorables à la santé, permettant à la fois de prévenir l'apparition ou l'aggravation de certaines pathologies chroniques (maladies cardio-vasculaires, obésité, diabète de type 2, cancers, hypertension artérielle...) et d'améliorer la condition physique, la qualité de vie, le bien-être et l'estime de soi. L'aménagement des espaces urbains pour lutter contre la sédentarité est essentiel pour favoriser les</p>	
--	---	--

	<p>modes de déplacements actifs (aménagement des trottoirs, pistes cyclables, mobiliers urbains utilisables pour l'activité physique, présence de parcs et de points d'eau, développement des parcours de marche...).</p> <p>Pour cela la mise en place d'infrastructures adaptées amenant à la promotion des mobilités actives comme la pratique de la marche, du vélo, l'utilisation des transports en commun, transports partagés ou des nouveaux modes de transports urbains est à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et futurs projets d'aménagement. Un guide en ligne (<a href="https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/guide_pnns_ville_new.pdf">https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/guide_pnns_ville_new.pdf</a>) à l'usage des élus et des services communaux et intercommunaux est disponible afin de permettre aux villes d'améliorer la nutrition et la santé de la population par l'alimentation et l'activité physique. Les collectivités territoriales peuvent devenir signataires de la charte « Villes actives du Programme National Nutrition Santé (PNNS) » en faisant une demande auprès de l'ARS Nouvelle Aquitaine dès lors qu'elles s'engagent à mettre en œuvre différentes actions de prévention et de promotion de la santé conformes au PNNS dans un ou plusieurs des quatre domaines d'intervention (information-communication, éducation pour la santé, formation, aménagement du territoire). Toutes les informations sont téléchargeables à l'adresse suivante <a href="https://solidarites-sante.gouv.fr/prevention-en-sante/preserver-sa-sante/le-programmeti-onnaal-nutrition-sante/article/les-villes-actives-du-pnns">https://solidarites-sante.gouv.fr/prevention-en-sante/preserver-sa-sante/le-programmeti-onnaal-nutrition-sante/article/les-villes-actives-du-pnns</a></p> <p><b>Cette problématique doit être prise en compte de façon formelle dans le rapport de présentation (réalisation de diagnostics en matière d'espaces verts, d'équipements sportifs et pistes cyclables et piétonnes) et déclinée dans le PADD (exemple politique de développement de mobilités actives et d'implantation d'équipements sportifs à distance des axes routiers permettant la pratique sportive en intérieur en cas de pic de pollution ou de chaleur) et ceci au même titre que les thématiques qualité de l'air, amélioration de l'ambiance sonore etc.</b></p> <p><b>5. Sites et sols pollués :</b></p> <p><b>La problématique sites et sols pollués est prise en compte dans le document (inventaire Basol et Basias).</b> La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le principe d'une meilleure information sur les sites et sols pollués pour améliorer leur prise en compte dans les projets d'aménagement. Dès la connaissance des secteurs d'informations sur les sols (SIS), ceux-ci doivent être annexés aux documents d'urbanisme pour les terrains dont la pollution suspectée justifie la réalisation d'étude de sols et de mesures de gestion pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et les usages prévus. Ces études et mesures de gestion incombent au dernier exploitant de l'installation polluante ou au propriétaire du terrain. En cas de</p>		
--	---	--	--

	<p>changement d'usage d'un terrain, le maître d'ouvrage à l'origine du changement d'usage doit définir les mesures de gestion de la pollution permettant d'assurer la compatibilité de l'usage futur avec l'état des sols. Ces fiches SIS sont en consultation sur le site de la DREAL Nouvelle Aquitaine ou sur Géorisques SIS. <b>Une fiche numérotée 33SIS06261 existe pour l'ancienne décharge exploitée par la mairie de Baron sur son territoire communal, elle devra être notifiée en annexe sanitaire. Ce site est en cours de traitement, des objectifs de réhabilitation et des choix techniques ont été définis, le site est classé comme étant à risques potentiels à gérer, il est actuellement utilisé par l'entreprise de M GAZZARO à des fins de stockage provisoire de déchets inertes (matériaux argilo-calcaires et de démolition.)</b></p> <p>Pour mémoire, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements (définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants) doit être évitée sur les sites pollués. Il conviendra de s'assurer de l'état du sous-sol pour la future construction du lycée prévue sur la commune de Créon (compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes... ) avec l'usage futur du site).</p> <p><b>6. Prévention du développement de larves de moustiques Aedes albopictus, vecteur de la dengue et du chikungunya</b></p> <p>Je rappelle qu'une surveillance entomologique est mise en place au niveau national concernant l'implantation des moustiques Aedes albopictus vecteurs de la dengue et du chikungunya. .</p> <p>Le département de la Gironde est classé au niveau 1 du plan anti dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole. En effet, Aedes albopictus est désormais implanté et actif en Gironde.</p> <p>Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, il peut être prévu le maintien ou la réalisation dans les quartiers d'espaces de nature et de traitements végétalisés éventuellement en lien avec la présence de l'eau. <b>Il apparaît essentiel d'intégrer dans le développement de tels espaces la prise en compte du risque moustique afin d'éviter la prolifération de ce vecteur au sein de la commune et de se prémunir de l'apparition de cas autochtones de dengue ou de chikungunya.</b></p> <p><b>Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires (par exemple : éviter toutes stagnation d'eau de faible profondeur dans les fossés,</b></p>	<p>La fiche sera intégrée aux annexes.</p>	
--	--	--	--

	<p><b>les regards d'eaux pluviales, les toitures...), ceci doit être pris en compte dans le schéma de gestion des eaux pluviales.</b></p> <p>Pour plus d'informations : Guide des bonnes pratiques dans la lutte anti-vectorielle contre les moustiques à l'attention des collectivités - Centre National d'Expertise sur les Vecteurs (CNEV) - (juin 2016) <a href="http://www.cnev.fr/images/pdf/notes_et_avis/gbp%20version%20longue%20a4%20.pdf">http://www.cnev.fr/images/pdf/notes_et_avis/gbp%20version%20longue%20a4%20.pdf</a></p> <p><b>7. Activités agricoles :</b></p> <p>La loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 ainsi que l'arrêté préfectoral du 22 Avril 2016 définissent les modalités d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité d'établissements recevant du public sensible, en particulier ceux accueillant des enfants, dont les écoles.</p> <p><b>Un périmètre de protection est préconisé entre bâtiments agricoles et zone bâtie afin d'éviter les nuisances auxquelles peuvent être exposées les populations voisines, ceci va dans le sens de la protection des populations. L'ARS ne peut qu'encourager ce type d'aménagement qui est de nature à prévenir les risques de nuisances auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines d'exploitation agricole, comme par exemple les risques sanitaires liés aux brumes de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques sur les parcelles de vignes.</b></p>		
<b>DIRECTION GENERALE AVIATION CIVILE</b>			
	<p>L'étude de ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes :</p> <p>29. absence du plan des servitudes d'utilité publique. Il n'est pas possible de vérifier le report exact de la servitude PT2 du radar secondaire de Lestiac-sur-Garonne</p> <p>30. il y a lieu d'indiquer dans la liste des servitudes d'utilité publique (190423-6,1 AnnexesSUP.pdf) la servitude T7 qui est une <b>servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulière</b> (une note explicative est jointe au présent courrier) :</p> <p>T7 : En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, <u>à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5).</u> est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé</p>	<p>Un plan de servitudes d'utilité publique sera annexé au PLUi approuvé.</p> <p>Ce point sera complété.</p>	

	<p>des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :</p> <p>a) est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;</p> <p>b) est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.</p> <p>Sont considérées comme installation, toutes constructions fixes ou mobiles.</p> <p>Il n'existe pas de plan matérialisant cette servitude. Cependant, s'appliquant sur tout le territoire de la commune, elle peut, par exemple, apparaître dans la légende du plan des Servitudes d'Utilité Publique comme suit :</p> <table><tr><td>T7</td><td>Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières</td><td>ensemble de la commune</td></tr></table> <p><b><u>Le service gestionnaire</u></b> de cette servitude est : DGAC f SNIA SO - Pôle de Bordeaux - Aéroport Bloc Technique - TSA 85002 - 33688 Mérignac cedex. <a href="mailto:snia-ds-bordeaux-bf@aviatioivni-lec.gouv.fr">snia-ds-bordeaux-bf@aviatioivni-lec.gouv.fr</a></p> <p>Il est donc nécessaire de procéder à une mise à jour du projet de P.L.U arrêté.</p>	T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	ensemble de la commune		
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	ensemble de la commune				



		- TAILLECAVAT - TIZAC DE CURTON	
	Ligne électrique 63 kV Grézillac/Sadirac	- CURSAN	- RTE-Centre D1 TOULOUSE -
	400 kV Cubnezais - Saucats 1 et 2 63 kV Floirac - Sadirac	- LIGNAN DE BORDEAUX	- RTE-Centre D1 TOULOUSE -
	Ligne 63 kV Floirac - Sadirac Ligne 63 kV Grézillac - Sadirac Poste de SADIRAC	- SADIRAC	- RTE-Centre D1 TOULOUSE -
	63 kV FLOIRAC SADIRAC	- LOUPES	- RTE-Centre D1 TOULOUSE -
	63 kV GREZILLAC SADIRAC	- LE POUT	- RTE-Centre D1 TOULOUSE -
INT1	SERVITUDES RELATIVES AUX CIMETIERES.	Art. L.2223-1 et L.2223-5 du Code des Général des Collectivités Territoriales	
	Extension de cimetières et nouveaux cimetières HORS AGGLOMERATION	- CESTAS - LA TESTE - LE TEICH - PODENSAC - SAINTE FOY LA GRANDE - CREON - LANTON - MARTIGNAS SUR JALLE - SAINT CIER SUR GIRONDE - SOULAC SUR MER	- PREFECTURE-Dir. Admin. Générale
PT2	SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES RADIO- ELECTRIQUES D'EMISSION ET DE RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES	Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et Télécommunications.	
	- Liaison hertzienne BORDEAUX- TOULOUSE Tronçon ARTIGUES- CASSEUIL Zone spéciale de dégagement	- ARBIS - CARIGNAN DE BORDEAUX - ESCOUSSANS - HAUX - LIGNAN DE BORDEAUX - MOURENS - SAINT GENES DE LOMBAUD - SAINT PIERRE DE BAT - SOULIGNAC - TRESSSES - CAPIAN - CAUDROT - FARGUES SAINT HILAIRE - LA SAUVE - MORIZES - SADIRAC - SAINT MARTIAL LONGUE - TARGON	- FRANCE TELECOM - Unité Interventions Aquitaine <b>Servitude non MINARM</b>
	- Liaison hertzienne BORDEAUX BOULIAC - PORT SAINTE FOY (2ème partie) Zone spéciale de dégagement	- BARON - CAMARSAC - CROIGNON - GENISSAC - NERIGEAN - TIZAC DE CURTON - BONNETAN - CARIGNAN DE BORDEAUX - FARGUES SAINT HILAIRE - MOULON - SALLEBOEUF	- T.D.F. TOULOUSE
	- Liaison hertzienne BORDEAUX - TARGON Tronçon Artigues Près Bordeaux II - Targon Zone spéciale de dégagement	- CREON - LA SAUVE - FARGUES SAINT HILAIRE - LIGNAN DE BORDEAUX	- FRANCE TELECOM - Unité Interventions Aquitaine

TEREGA			
	<p>En réponse, nous vous informons que le porté à connaissance que nous vous avons transmis en date du 31/05/2016 n'a été repris que partiellement. Seule la commune de Blésignac a été intégrée. Il manque celle de Baron. Nous vous demandons de bien vouloir remettre à jour les annexes.</p> <p>Les communes ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Ref Arrêtés préfectoraux du 06/01/2017 joints en annexe).</p> <p>Les ouvrages traversant ou impactant votre commune ainsi que les restrictions d'urbanisme sont listés dans cet arrêté.</p> <p>Nous vous informons également que nous souhaitons uniquement être associés au «porter à connaissance», avec consultation à terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.</p>	Les annexes, y compris de servitudes d'utilité publique, seront complétées.	
DRAC			
	<p>Dans sa partie 5, Patrimoine et architecture, sous division 5.2.2. Les sites archéologiques, il est nécessaire d'explicitier la réglementation en matière d'archéologie préventive que je vous demanderais d'inclure en introduction des zonages afférents.</p> <p><b>a) Fouilles programmées:</b></p> <p>En application du Livre V - titre III du Code du Patrimoine, relatif aux fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer de fouilles ou de sondages à effet de recherches de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation : la demande d'autorisation doit être adressée au ministère de la Culture, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, site de Bordeaux.</p> <p><b>b) Découvertes fortuites :</b></p> <p>Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, inscriptions</p>	Ces éléments pourront être ajoutés au rapport de présentation.	

	<p>ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article L531-14 du Code du Patrimoine).</p> <p>Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du nouveau Code Pénal).</p> <p>Le propriétaire du terrain est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain.</p> <p>Lorsqu' une opération, des travaux ou des installations soumis à des autorisations de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation d'installation et de travaux divers prévus par le code de l' urbanisme peuvent, en raison de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestige ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l' observation de prescriptions spéciales.</p> <p><b>c) Archéologie préventive :</b></p> <p>En application du Livre V - titre II du Code du Patrimoine, les zones de sensibilité archéologique sont formulées dans le cadre d'un arrêté préfectoral fixant des zones de présomption de prescription archéologique.</p> <p>Lorsqu'ils se trouvent en zone archéologique sensible définie dans l'arrêté préfectoral joint au présent règlement (conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du Code de l' Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sol, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation (article R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive.</p>		
--	---	--	--

	<p>Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir L'État (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, L'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7- II).</p> <p>Tous les dossiers de lotissement ou d'aménagement concerté dont le terrain d'assiette couvre une surface excédant <b>3 ha</b>, <u>dans ou en dehors des zones archéologiques sensibles</u>, doivent faire l'objet d'une instruction dans le cadre de la réglementation sur l'archéologie préventive, avec une transmission à la DRAC service régional de l'archéologie (art. R 523-4 du Code du Patrimoine).</p>		
<b>ETAT</b>			
	<p><b><u>Les choix d'urbanisme et d'aménagement comportent des incohérences rédhibitoires</u></b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

	<p>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.</p> <p><b><u>Le projet pourrait porter une ambition plus forte en matière de logements sociaux</u></b>  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.</p> <p><b><u>Le projet n'est pas compatible avec les ressources en eau potable.</u></b>  La capacité d'alimentation en eau potable est un enjeu majeur pour le projet de territoire.</p> <p>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. <b>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.</b></p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b><u>Les risques naturels sont insuffisamment pris en compte</u></b>  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,</p>	<p>Le SIAEPA de BONNETAN a apporté des éléments de réponse pour éclairer cette situation. L'autorisation globale de prélèvement de 2010 s'appuie sur la prise en compte d'un forage qui n'a jamais pu être exploité à cause de problème de turbidité. Parallèlement à cela, jusqu'en 2015, le traitement de l'eau au Bioxyde a fortement dégradé le réseau d'eau, ce qui a induit de nombreuses fuites. Un nouveau traitement a été mis en œuvre (chlore gazeux) et un important investissement a été fait dans le renouvellement des branchements dégradés. L'amélioration de la sectorisation (prévue en fin d'année 2019), la réduction de pression, le renouvellement des branchements et canalisations, la création d'un nouveau forage à l'Oligocène pour dilution avec le forage de Montuard, sont un ensemble de réponses complémentaires.</p> <p>Des compléments seront apportés pour compléter la partie portant sur le risque mouvement de terrain. Concernant le site de La Sauve, des modifications seront apportées.</p>	
--	---	--	--

	<p>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.</p> <p><b><u>La prise en compte de l'environnement est insuffisante</u></b></p> <p>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.</p> <p>La préservation de l'environnement doit être complétée par un renforcement des outils réglementaires du futur PLUi comme expliqué dans l'avis joint.</p> <p>Enfin, l'évaluation environnementale du PLUi est incomplète et doit être reprise.</p> <p>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.</p>	<p>Le PAC technologique de la distillerie DOUENCE sera pris en compte.</p> <p>Des compléments seront apportés au projet de PLUi, ainsi qu'au rapport de présentation.</p>	
<b>Avis</b>	<p>L'élaboration du document a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 19 mai 2015. Le PLU(i) est élaboré à l'échelle des 12 communes membres de la communauté de communes à la date de prescription (2015), exceptant la commune de Lignan-de-Bordeaux dont le départ de la communauté était acté. Suite à la recomposition de l'EPCI issue de la loi NOTRE (intégration des communes de Capian et Villenave-de-Rions), les élus ont décidé maintenir leur projet sur les 12 communes qui composaient l'EPCI en 2015.</p> <p>En outre, le projet initial comportait un volet habitat qui a été abandonné. Les élus ont fait le choix de prescrire en parallèle un PLH par délibération du 05 février 2018 sur le périmètre élargi de la Communauté incluant les communes de Capian et de Villenave-de-Rion.</p> <p>Le projet de PLU(i), a été arrêté le 21 mai 2019.</p> <p>Le projet de PLU(i), doit intégrer les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et doit contenir l'ensemble des éléments d'un PLU dit Grenelle. Il doit également respecter les termes de la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.</p> <p>Dans la délibération du 13 juin 2017, la communauté de communes du Créonnais a fait le choix d'opter pour le contenu modernisé du PLU. Le projet d'élaboration du PLU(i) intègre donc la structuration thématique du règlement en cohérence avec la</p>		

	<p>nomenclature de la loi ALUR, et applique les nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les services de l'État ont été associés à la procédure. Cette association s'est notamment traduite par l'envoi à la collectivité d'un document élaboré par la DDTM intitulé « clefs de lecture du territoire » au mois de février 2016 (cf courrier DDTM du 26/02/2016).</p> <p>En phase de diagnostic, la DDTM a régulièrement été invitée à des ateliers thématiques. Lors de la phase de l'élaboration et de la justification des choix jusqu'à l'arrêt du projet, nos services ont été moins sollicités mais ont toutefois fait part de leurs observations sur la base des documents transmis par la communauté de communes.</p> <p><b>1. LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT</b></p> <p><b><i>A- L'évolution démographique et les besoins en logement.</i></b></p> <p>En 2015, la communauté de communes du Créonnais (15 communes) comptait 16 712 habitants au 1er janvier 2015. Territoire rural soumis à la forte influence de l'agglomération bordelaise, la population de la collectivité a fortement augmenté ces dernières années. En effet, le rapport de présentation (RP1 p.16) indique que le rythme de croissance démographique annuel entre 2010 et 2015 était de 2 %.</p> <p>Pour répondre à cette croissance, ce sont en moyenne 171 logements annuels qui ont été produits sur l'EPCI (tableau RP1 p45). Cette moyenne est identique si on élargit la période à 2005-2015.</p> <p>Face à ce constat, le projet de la collectivité annonce dans le PADD l'objectif de réduire de moitié la croissance démographique à un taux de 1 %.</p> <p>Pour autant, alors que le nombre de logements nécessaires à ce nouveau taux de croissance devrait être proche de 85 logements annuels (171 logements/2,) le PLU est calibré pour offrir la possibilité de 130 logements par an (RP1 p.69 et RP2 p.13).</p> <p>Au total, la « production minimale de logements » est donc estimée sur 12 ans à 1561 logements (130 logementsX12) (RP2 p.133).</p>	<p>L'annexe ci-jointe présente en détail les besoins en logements liés au « point mort » et à l'accueil de nouvelles populations sur la base d'une croissance annuelle moyenne de 1%.</p> <p>Il est présenté dans cette annexe une démonstration contradictoire des données chiffrées ici avancées par l'Etat. Notons que le</p>	
--	---	--	--

	<p>Le SCoT préconise une production de 83 logements par an sur la période 2010-2030 sur la communauté de communes du Créonnais et en priorité sur la centralité relais locale de Créon.</p> <p>Le PLUi du Créonnais prévoit donc un nombre de constructions largement supérieur aux préconisations du SCoT.</p> <p>Le constat est donc fait d'un décalage entre une croissance réduite à 1 % et le besoin en logements affiché par le projet de PLUi</p> <p>La population souhaitée (1846 habitants – RP1 p.31) ne nécessite qu'environ 700 logements environ (1846 habitants /2,48 personnes par ménages).</p> <p>La différence entre les 1561 logements prévus au PLU et les 700 logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle est expliquée par la prise en compte du « point mort » démographique, estimé à 81 logements/an sur la prochaine période de 12 ans (RP1 p.70).</p> <p>Le calcul du « point mort » correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Il correspond donc aux besoins endogènes d'une population sur le parc de logements du territoire étudié. Cet indicateur prend en compte le renouvellement du parc lié à la démolition, le changement d'usage, à la division, le desserrement des ménages (diminution de leur taille, décohabitation, divorce) et la variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants.</p> <p><b>Dans le cas du PLUi du Créonnais, l'estimation du « point mort» 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)</b></p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Sysdau a émis un avis favorable au PLUi arrêté.</p> <p>Cette note technique viendra par ailleurs compléter le rapport de présentation.</p>	
--	--	---	--



	<p>de 2 %. Ce calcul présenté en Annexe 1 permet d'estimer les besoins endogènes à environ 45 logements par an <b>soit 540 logements sur 12 ans, au lieu de 851 logements annoncés dans le rapport de présentation.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><u>Parc public :</u></p> <p>Les communes du Créonnais ne sont pas soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, renforcé par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, n'appartenant pas à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.</p> <p><u>Au 1er janvier 2018, la communauté de communes du Créonnais comptait 415 Logements Locatif Sociaux (RPLS 2018*) dont 298 logements sur la commune de Créon soit 72 % du nombre total de logements locatifs sociaux.</u></p> <p><i>* nb: cette base de données ne comptabilisent pas les logements structure.</i></p> <p>Dans les zones UA et UB, le règlement permet la construction de logements locatifs sociaux en intégrant une servitude de mixité sociale. En effet, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux.</p> <p>Dans les zones 1AU, 1AUb et 1AUc de Créon, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum 50 % de logements locatifs sociaux, ce pourcentage est porté à 100 % sur le secteur 1AUb de Millas Nord.</p> <p>Dans les zones 1AU, 1AUb, 1AUc sur la commune de Sadirac, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum 35% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Le projet de PLUi a bien pris en compte le besoin en logements locatifs sociaux en mettant en place des outils de mixité sociale, notamment sur la commune de Créon qui est une centralité relais. Néanmoins, la réussite de ce dispositif nécessite la mise</p>	<p>Cf note sur le point mort en annexe du présent tableau.</p>	
--	---	--	--

	<p>en place d'outils de régulation foncière, afin de maîtriser les coûts de sortie- aucune information n'est donnée par la CDC sur ce point.</p> <p><u>Parc privé:</u></p> <p>Le parc de logements est relativement récent sur le Créonnais (73 % des logements construits après 1970) avec toutefois des disparités sur le territoire.</p> <p>Sur le Créonnais, le parc privé potentiellement indigne compte 236 logements (70 logements en catégorie 7-8 et 166 en catégorie 6) soit 4 % du parc total (Filocom 2013).</p> <p>A l'échelle de la CdC, le vieillissement de la population est à prendre en compte avec une augmentation des plus de 60 ans entre 2011 (19,1%) et 2016 (21,7%).</p> <p>Une opération programmée de l'habitat (OPAH) est en cours sur le territoire (1er mars 2017 au 28 février 2022). Elle a pour objectifs qualitatifs, entre autres, le traitement des situations de mal logement et d'habitat indigne, l'incitation à la rénovation thermique et énergétique des logements, l'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement. L'objectif global de réhabilitation de 120 logements en 3 ans a été retenu. -</p> <p>L'OPAH devrait donc permettre de répondre, en partie, aux problématiques identifiées dans le rapport de présentation (page 37 à 68) comme la précarité énergétique, les logements inadaptés au vieillissement de la population, le parc privé potentiellement indigne.</p> <p><b><i>B- Une densification des zones urbaines existantes et une consommation d'espace qui interrogent.</i></b></p> <p>La loi ALUR de 2014 a fait de la lutte contre l'étalement urbain un enjeu majeur à traiter lors de l'élaboration/révision d'un PLU(I). Ainsi, elle a introduit des obligations nouvelles dans le rapport de présentation, comme « l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, avec l'identification des secteurs à enjeux, ainsi que l'analyse du potentiel de densification de ces secteurs en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers» (L.151-4 du code de l'urbanisme).</p>		
--	---	--	--

	<p>Le PADD, quant à lui, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p><u>La consommation d'espace par logement :</u></p> <p>Le diagnostic territorial dresse le constat d'une consommation d'espace moyen de 874 m<sup>2</sup> par logement ces dernières années. Les surfaces s'élèvent même jusqu'à 1200 m<sup>2</sup> si l'on considère uniquement le logement individuel pur (RP1 p.35). Au titre de la réduction de la consommation d'espace le projet propose de diminuer à 743 le nombre de m<sup>2</sup> par logement construit (RP2 p.133).</p> <p><u>La consommation d'espace dédiée au logement :</u></p> <p>La surface utilisée pour le logement entre 2005 et 2014 est de 120 ha (RP1 p.190) soit 12 ha par an. Les surfaces nécessaires à la production des 1561 logements sont estimées à 116 ha au total (78 ha en zone U et 38 ha en zone 1Au), soit prêt de 10 ha annuels pour les douze prochaines années (RP2 p.33).</p> <p><u>La capacité d'accueil:</u></p> <p><b>Certains chiffres méritent des éclaircissements, des précisions doivent être apportées.</b></p> <p>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).</p> <p>La base méthodologique selon laquelle sont calculés ces chiffres de surfaces libres au sein des zones U n'est pas indiquée. L'étude de l'annexe 1b du rapport de présentation (identification des capacités de densification) n'aide pas à trouver de réponse (cf courrier DDTM du 13/04/2018). En effet, la capacité de densification n'a été étudiée que sur 6 communes tests (et non les 12 communes du PLUI) et page 50 de cette étude, le résultat statistique du potentiel théorique de divisions parcellaire est estimé à 20 ha seulement. La différence entre 20 ha et 78 n'est pas expliquée.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur d'appréciation manifeste des éléments présentés dans le rapport de présentation. Comment considérer qu'il puisse s'agir des « mêmes surfaces » entre l'analyse des espaces libres dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur (dans le diagnostic) et celles des espaces libres du PLUI (dans la partie « justification des choix » ? L'élaboration du PLUI vise justement à questionner les surfaces mobilisables au regard des besoins identifiés....</p> <p>Une annexe ci-jointe présente la méthodologie d'analyse des espaces libres. L'état semble apporter lui-même la réponse à cette différence entre les 20 ha et les 78 ha : 6 communes « test » versus 12 communes couvertes par le PLUI...</p>	
--	--	---	--

	<p>Le tableau (RP2 p.33) indique une évolution des zones constructibles à vocation d'habitat libres de construction de -61,62 ha entre les PLU en vigueur et le futur PLUi et de -0,73 ha pour les zones à destination d'activités économiques (soit un total de 62,35 ha de zones libres restituées aux zones A et N). En revanche, dans le RP2 p.141 et p.156 ce sont 159,56 ha de zones urbaines ou à urbaniser inscrites dans les documents en vigueur qui basculeraient en zone agricole et naturelle.</p>	<p>(Il doit s'agir de RP2 p.133). Il s'agit d'une erreur d'analyse, de la part de l'état, du rapport de présentation qui stipule pourtant bien : RP2 page 132 : « Cette partie analyse l'évolution de la <u>capacité d'accueil</u> entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi, au sens du potentiel identifiable au sein des zones constructibles définies en application du code de l'urbanisme ». Le PLUi reclasse 62,35 ha <u>d'espaces libres</u> dans les zones urbaines et à urbaniser identifiés dans les documents d'urbanisme en vigueur, en zone agricole ou naturelle.</p> <p>RP2 page 104 : « L'analyse des espaces changeant de destination sera donc opérée en comparant <u>les limites des zones constructibles</u> entre les documents existants et le présent PLUi ». Le PLUi reclasse 159,56 hectares de zones urbaines et à urbaniser en zone agricole ou naturelle. Il s'agit en <u>partie d'espaces libres et en partie d'espaces déjà bâtis</u>. Il n'y a donc pas d'incohérence avec les 62,35 ha précédemment cités.</p> <p>En revanche, il conviendra de corriger les données présentées pages 141 et 156 en cohérence avec les éléments explicités dans le rapport de présentation page 104 : « Sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais, 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 <u>réduction de la surface des zones urbaines et à urbaniser au profit des zones agricoles ou naturelles de 88,99 hectares.</u> »</p>	
--	---	--	--

	<p>La différence entre ces 62,35 ha et ces 159,56 ha semble s'expliquer par le reclassement de lotissements entiers en zone agricole et naturelle. Aucun chiffre de surface n'est donné mais dans le RP2 p.104 et suivantes, on constate que c'est sur les communes de Cursan, Créon et Le Pout que l'on retrouve principalement ce passage de parcelles construites en zones naturelles ou agricoles (sur les autres communes les parcelles qui ont basculé en A/N au PLUI étaient non construites).</p> <p>Le PLU présente cette mesure comme 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. En outre, sur le plan réglementaire, ces lotissements ne correspondent pas à la définition des zones agricoles et naturelles prévue à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, cité au RP2 p.89. <b>Il pourrait même, pour certains cas constituer une erreur manifeste d'appréciation dans ce classement de lotissements entier en zone inconstructible, et ce même en présence d'une justification d'absence de réseaux suffisants.</b> Cette erreur manifeste d'appréciation vaut aussi pour la zone UD à Loupes, Sadirac, St Genès-de-Lombaud qui constitue une zone urbaine sans droit à bâtir.</p> <p><b>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.</b></p> <p>Le tableau sur le bilan de la consommation d'espace et sur les objectifs de modération (RP2 p.136) nécessite un commentaire explicatif.</p> <p>Enfin, nous notons que le tableau des surfaces et des capacités d'accueil du PLUI (RP 2 p.130) propose des surfaces différentes par rapport aux tableaux RP2 p.132 et 134. Par exemple, les zones 2 AU et 2 AUX disparaissent des p. 132 et 134.</p>	<p>Il ne s'agit pas d'une erreur d'appréciation. En effet, la constructibilité est limitée volontairement pour réduire les prélèvements d'eau et pour permettre à l'intercommunalité de travailler sur les réseaux qui ne sont pas en capacité suffisante.</p> <p>Des compléments seront apportés.</p> <p>Les zones à urbaniser à long terme (2AU) sont soumises à révision du PLUi. Dès lors, aucune construction n'est autorisée par le présent PLUi sur ces zones : il n'existe pas de capacités d'accueil effectives et ces zones ne rentrent donc pas dans le calcul des zones constructibles, de l'accueil de nouveaux habitants ni de la consommation d'espace. Il s'agit en revanche d'identifier ces zones dans une démarche de planification à long terme permettant de traduire une stratégie globale et cohérente de l'aménagement du territoire.</p>	
--	---	---	--

	<p>Le tableau sur le bilan de consommation passée et projetée (RP 2 p.136) n'est pas intelligible sans être accompagné d'un texte explicatif.</p> <p><u>L'organisation de l'armature territoriale en question :</u></p> <p>Le PADD fait le choix de développer l'habitat de manière hiérarchisée et équilibrée entre :</p> <p>31. la ville-centre de Créon qui doit rester le support de développement prioritaire du territoire,  32. les pôles relais de Sadirac, La Sauve et Haux,  33. les autres communes périurbaines et rurales.</p> <p>Le RP2 p.11 explique l'armature territoriale envisagée selon le même principe et le RP2 p.29 présente une répartition de la production de logements par tiers de manière tout aussi cohérente avec la stratégie initiale. « <i>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</i> ».</p> <p><b>Toutefois, dans la suite du rapport de présentation et dans la partie concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones sur chaque secteur, on ne trouve plus de chiffres sur la distribution de la population pour vérifier si cette répartition par tiers est respectée</b> (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).</p> <p><b>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.</b></p>	<p>Un texte explicatif sera ajouté au tableau de bilan de consommation passée et projetée (RP 2 p.136).</p> <p>L'explication de l'armature spatiale du Créonnais sera développée dans le RP.</p>	
--	---	--	--

Population totale attendue : 1847 habitants en 12 ans		
Répartition théorique par Tiers (1847/3)		nbre d'habitants supp par station d'épuration
Créon	615	293
Sadirac La Sauve Haux	615	896 (Sadirac 627/La Sauve 200/Haux 69)
Le reste de la CdC	615	658

Certes, les réseaux sont interconnectés et peuvent ainsi accueillir des effluents de logements non présents sur leurs territoires. Cet indicateur ne saurait donc à lui seul être la preuve du non-respect de l'armature territoriale souhaitée par les élus.

**Toutefois, le rapport de présentation mérite d'être complété par la justification d'un zonage adapté à la mise en œuvre de la stratégie territoriale. Puisque le projet est territorialement distinct que l'on se situe dans les villes centres ou dans les communes rurales, il manque à minima un tableau correspondant aux possibilités constructives offertes dans chaque secteur.**

### **C- Compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCOT.**

#### Le projet de lycée de l'Entre-Deux-Mers

Ce projet de lycée de l'Entre-deux-Mers s'inscrit dans le cadre du Programme Pluriannuel d'investissements Nouvelle Aquitaine à destination des lycées publics. L'accueil des lycéens est prévu pour la rentrée scolaire de septembre 2022. Il est présenté dans le RP2 notamment aux pages 15 à 17.

La création de ce lycée a été expressément inscrite dans le PADD (p.10) :

*« 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 ».*

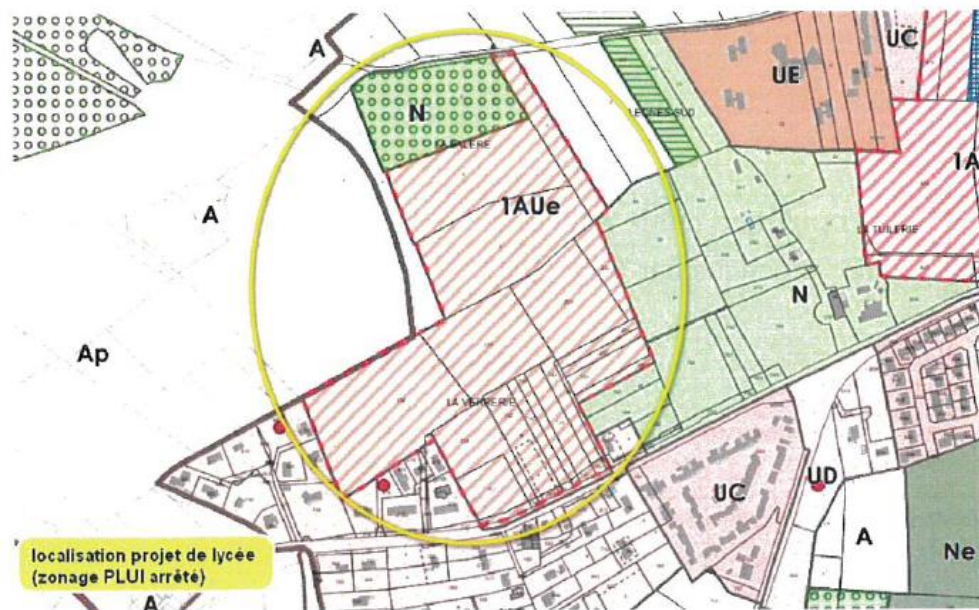
Les parcelles concernées ont été classées en zone 1AUe réservée aux équipements publics (cf. cartographie ci-après).

Le lycée est un projet structurant du Créonnais :

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).

La création de ce futur lycée sur le territoire de la communauté de communes du Créonnais répond donc à des besoins clairement identifiés et constitue une opération intérêt général qui mettra fin notamment :

- à la nécessité de développer des infrastructures destinées à l'accueil des jeunes



**Les parcelles de projet se situent en dehors des enveloppes urbaines définies par le document d'orientations et d'objectifs du SCOT de l'aire métropolitaine, sur des terrains classés en socle agricole naturel et forestier à protéger, secteur A3, (environ 3 ha) et surtout en terroir viticole à préserver et valoriser, secteur A5.**

en adéquation avec la croissance démographique de l'aire métropolitaine bordelaise y compris le territoire du Créonnais, afin de désengorger notamment les collèges et lycées de l'agglomération bordelaise ;

- au besoin de structurer le territoire à l'échelle départementale et régionale par un maillage d'équipements scolaires de second degré cohérents ;

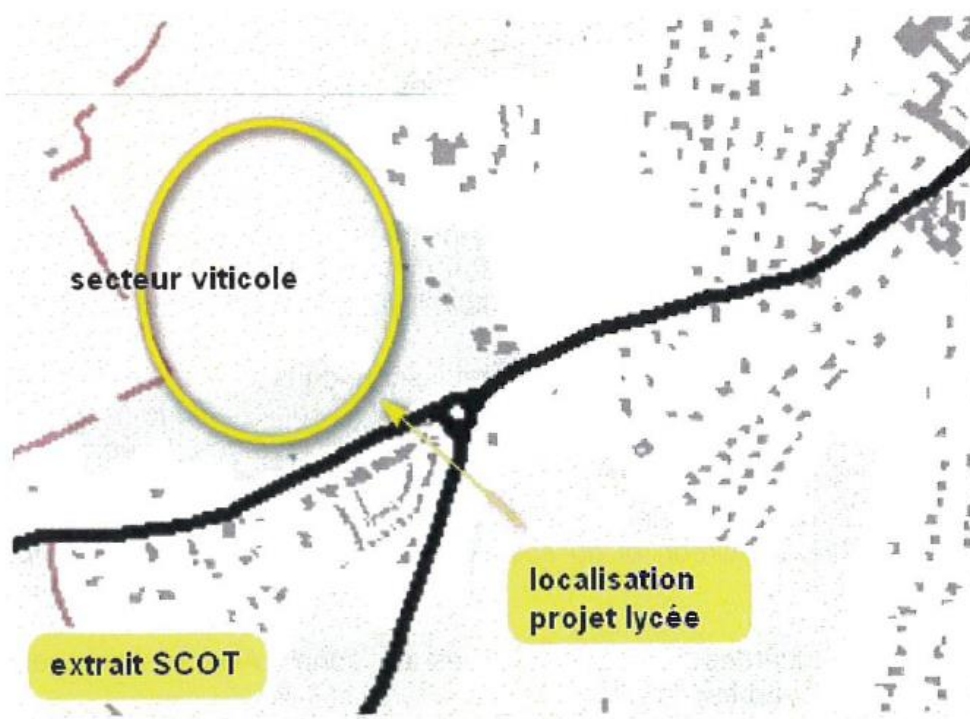
- à l'impératif, dans l'intérêt des enfants, de créer des équipements scolaires de proximité en proposant une répartition géographique pertinente sur le département de la Gironde pour diminuer le temps de transport des élèves vers les lycées et les collèges (aujourd'hui estimé à une heure de transport en commun le matin et le soir)

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, etc.).

Ce choix répond en effet à l'objectif de maintien et de renforcement du rôle de centralité de la commune de Créon fixé au sein du P.A.D.D. L'emplacement du projet le long de la RD14 à Créon (site de la Verrerie)





permet également de renforcer la cohérence du maillage scolaire du territoire puisque le futur lycée sera situé à moins d'un kilomètre du collège de Créon et de ses équipements sportifs, tout en étant accessible via la future liaison douce (marche à pied, vélo, etc.) située rue Régano (cf. OAP).

En effet, le SCOT s'est fixé pour objectif E1 de « contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies » et de préserver 120 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestier de l'urbanisation. Par conséquent, les extensions urbaines doivent être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines. Cette transcription dans le PLUI doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles ou forestiers protégés. Cette notion est rappelée dans l'objectif E2 intitulé « *Réduire la consommation des espaces naturels agricoles ou forestiers* »

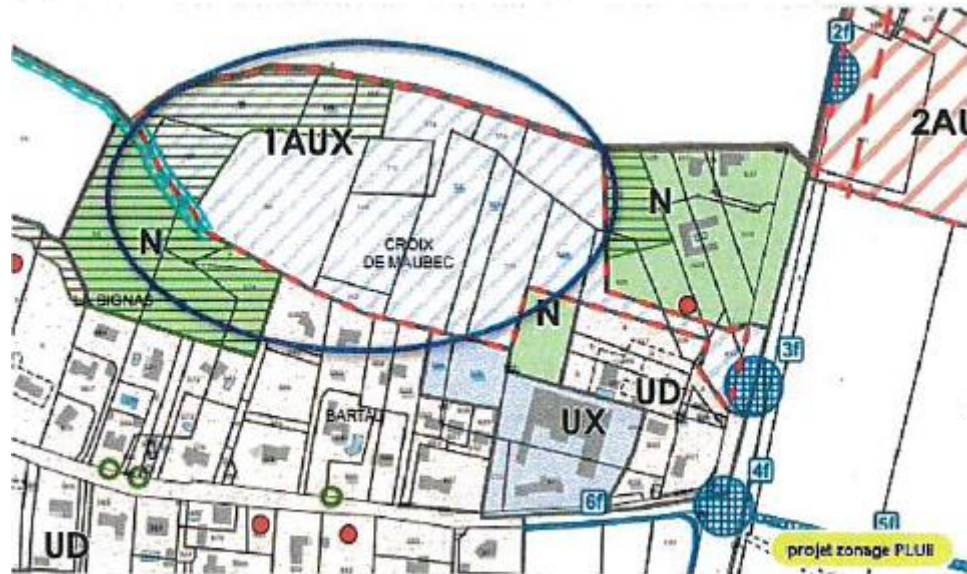
L'objectif A5 du DOO relatif aux terroirs viticoles prescrit que « les espaces viticoles protégés sont des zones inconstructibles réservées à des fins exclusives d'exploitation agricole. Toute forme d'urbanisation et d'exploitation des ressources naturelles y est interdite. Seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation viticole et agricole sont autorisés ». Seuls les équipements relatifs aux GPSO et les constructions et aménagements pour le tourisme sont permises, ainsi

que « /es extensions mesurées , /es restructurations et /es créations de bâtiments destinées à développer une offre d'hébergement rural pour le maintien ou le développement de l'outil productif agricole ou viticole » ... et « /es nouveaux projets et futurs équipements, destinés à accueillir des activités cénotouristiques permettant le maintien et/ou le développement de l'outil productif agricole ou viticole » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la protection de ces espaces et à leur qualité (habitat d'espèces et zone humide). Le rôle des documents d'urbanisme locaux y est explicité en leur imposant aussi de prévoir les modalités de gestion voire de réhabilitation des constructions existantes.

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 :





Il est constaté que cette zone d'activité, prévue sur des terrains où des enjeux environnementaux sont avérées (RP2 p. 281 et suivantes), se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCOT.

#### ***D- Mobilité et paysage.***

##### La Mobilité :

La Communauté de communes du Créonnais, territoire périurbain aux portes de la métropole bordelaise, est particulièrement concernée par la question de la mobilité. En effet, la majorité des actifs occupent un emploi hors du territoire de l'EPCI ce qui occasionne des déplacements conséquents. Par ailleurs, la mobilité « usuelle » (accès aux services, santé, loisirs...) génère elle aussi des déplacements où l'utilisation de la voiture reste prépondérante en l'absence d'une offre alternative pertinente.

La Communauté de communes du Créonnais n'a pas la compétence pour la gestion du réseau routier départemental, pour l'organisation des transports scolaires, pour les transports routiers non urbains mais elle peut néanmoins agir sur l'aménagement de

	<p>l'espace public et partagé, (stationnements, plan de circulation...), offrir des alternatives à l'autosolisme avec la création d'aires de covoiturage ou le transport à la demande, créer des espaces de coworking....</p> <p>Le projet de PLUi aborde la question de la mobilité à l'échelle intercommunale en rappelant la nécessité de développer l'offre en transports collectifs (compétence régionale), d'améliorer le réseau routier (compétence départementale). Il rappelle la nécessité d'offrir des alternatives à l'autosolisme avec création d'aires de covoiturage de transport à la demande.... A l'échelle communale il affirme la volonté du territoire de favoriser les circulations douces en améliorant le maillage inter-quartier pour améliorer l'accessibilité aux services et équipements.</p> <p>Par ailleurs, si le projet de PLUi évoque des pistes de réflexions comme, par exemple, la validation d'un plan de circulation à long terme (page 156 RP 1.2), l'utilisation de la piste Lapébie pour du transport collectif (page 31 RP 1.2), leur concrétisation fait défaut dans le futur document.</p> <p>Le rapport de présentation devrait comporter un inventaire des capacités de stationnements or celui-ci n'a pas été réalisé sur l'ensemble des communes, ainsi les OAP patrimoine "Bastide de Créon" et "La Sauve" n'abordent pas cette problématique. Cinq communes sur les douze communes que compte la CC Créonnais (Baron, Créon, Haux, Loupes, Madirac) sont dotées d'un emplacement réservé dédié au stationnement.</p> <p>La volonté communale de développer le maillage inter-quartier par des circulations douces n'est pas non plus traduite de manière probante dans le futur document. Les OAP ne démontrent pas toujours clairement la continuité de la liaison cyclable hors périmètre étudié, ce qui ne va pas dans le sens du postulat annoncé.</p> <p>Le document pourrait être utilement complété par une synthèse des outils réellement mis en oeuvre pour répondre à la problématique mobilité. (cf courriers DDTM du 30/05/2016 et 25/03/2016)</p> <p><u>Le paysage :</u></p> <p>L'entité paysagère du territoire rural du Créonnais forme une mosaïque qui se décline en trois sous-entités que sont le plateau dorsal, la campagne entre-deux et les vallons.</p>	<p>Il s'agit en effet de réflexions... leur traduction opérationnelle n'est pas aujourd'hui forcément connue (technologie, financement, mobilisation des acteurs...). En revanche, ces réflexions sont pleinement intégrées dans la logique d'aménagement prospectif du territoire.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>Cette volonté intercommunale est traduite dans les OAP lorsque les enjeux sont présents. Le PLUi n'a pas vocation à définir un plan cyclable...</p> <p>Le PLUi n'intègre pas de volet mobilité spécifique (PDU).</p>	
--	---	--	--

	<p>Le projet de PLUi est l'opportunité de définir des outils pour conserver et renforcer son identité paysagère. Le rapport de présentation fait état d'un territoire où les paysages ont été fortement impactés par un urbanisme disséminé et linéaire. Le PADD témoigne de la volonté d'affirmer le caractère rural du territoire dans le PLUi et de prendre les mesures nécessaires pour valoriser les différents paysages et espaces naturels.</p> <p>Une présentation paysagère moins fragmentée aurait permis de mieux faire émerger les enjeux paysagers propres à chacune des trois sous-entités paysagères.</p> <p>La mise en oeuvre d'outils dans le futur PLUi pour la prise en compte d'enjeux paysagers croisés avec des enjeux environnementaux (par exemple avec un zonage Np pour les vallées de La Pimpine et du Gestas) permet parfois de franchir les limites communales et d'appréhender le paysage à l'échelle intercommunale.</p> <p>L'impact du projet sur les paysages s'effectue principalement dans les enveloppes urbaines. De nombreux enjeux paysagers restent à mieux traiter et prendre en compte : coupures d'urbanisation, entrées de villes (OAP La Sauve-Le Pastin), identification et préservation des espaces non-bâti et cultivés en dehors des espaces urbanisés.</p> <p>Parmi les outils mobilisés, certaines OAP ne répondent pas à l'objectif affiché de maintenir des coupures d'urbanisation afin de lutter contre l'étalement urbain et de maintenir des vues sur les paysages. En effet, certains secteurs d'urbanisation favorisent le développement linéaire (en particulier Baron-Fauriar, Baron-Le Bourg, Créon-Mouquet, Le Pout-Marchés, Madirac-Les Reynauds...).</p> <p>La localisation des secteurs urbanisables et à urbaniser se retrouve souvent sur les axes viaires alors que des secteurs venant conforter les enveloppes urbaines seraient préférables pour favoriser la réduction du phénomène de mitage identifié dans le rapport de présentation.</p> <p>La préservation du paysage par le traitement des co-visibilités demande à être confortée dans certaines OAP (St Genès de Lombaud-Pinasson, Créon-La Bastide, Haux-Le Vieux bourg...) avec notamment l'impact du relief qui n'est pas toujours appréhendé.</p> <p>L'impact du contournement de Créon sur le territoire et les paysages est à évaluer et à justifier. Peu d'éléments de connaissance et de prospective sont présentés dans le dossier. Il conviendrait de le compléter.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par l'analyse paysagère qui a été réalisée et présenté aux PPA.</p> <p>Les choix d'urbanisation sur certaines OAP seront revus.</p> <p>Bien au contraire, les notions de co-visibilité ont été traitées et prises en compte lors de la réalisation de ces OAP car travaillées avec l'ABF.</p>	
--	--	---	--

	<p>D'une manière générale, le traitement de certains secteurs à urbaniser reste à améliorer pour une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et des enjeux de densité et formes urbaines.</p> <p>Ces observations sont complétées par celles de l'architecte des bâtiments de France dont l'avis est joint en annexe.</p> <p><b>E- Commerce, activités.</b></p> <p>Confronté à la tendance de désertification des bourgs, le territoire du Créonnais affiche dans son PADD <i>"la revitalisation des centres-bourgs comme principe capital d'aménagement communautaire"</i>.</p> <p>Ce principe traduit la volonté de maintenir et ou d'accompagner le développement des commerces, services et équipements au sein de la bastide de Créon, identifiée comme ville- centre, puis à leurs échelles respectives au sein des communes identifiées comme pôles relais que sont La Sauve, Sadirac et Haux et enfin dans les autres communes péri-urbaines. Des outils ont été mis en place dans le projet de PLUi , OAP (exemple La Sauve - Pastin), règlement écrit et graphique (zonage UAp page 52 pour identifier, en application de l'article LI5I- 16 CU, des linéaires destinés à la diversité commerciale dans les 4 communes ciblées comme prioritaires).</p> <p>L'implantation des commerces et activités doit, en effet, être priorisée autour des polarités mixtes existantes ou à venir:</p> <p>34. dans les centres-bourgs avec un confortement et une diversité de l'offre mise en oeuvre par le PLUi (cf plus haut) ou par l'animation commerciale du territoire (réflexion sur le stationnement, accessibilité, loyers et surfaces adaptés...).</p> <p>35. dans les zones commerciales avec une requalification de celles-ci pour éviter la création de futures friches commerciales. Le commerce évolue très vite, les enseignes réduisent leurs surfaces pour être plus rentables. Une extension de zone, comme c'est le cas pour La Sauve- Pastin, doit être la plus réduite possible.</p> <p>36. dans les zones d'équipements ou de culture.</p> <p>En effet, le développement de lieux multifonctionnels permet d'éviter un impact trop important sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter les déplacements.</p>	<p>Le grand contournement ne sera pas évalué car le Département n'a pas encore commencé à travailler sur ce projet. Il est donc difficile de travailler sur l'évaluation de cet équipement sans projet (comme stipulé dans le rapport de présentation).</p>	
--	---	---	--

Les outils proposés par le PLUi permettent une première approche du volet commercial du projet de territoire.

## 2. SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUES

### *A- La prise en compte des risques naturels et technologiques.*

Selon le Dossier Départemental des risques majeurs (DDRM) élaboré en 2005 et les études conduites depuis, les 12 communes de la CDC du Créonnais sont concernées par les risques suivants :

Commune	Principaux risques naturels répertoriés sur les communes de la CDC
Baron	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Blésignac	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Créon	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Cursan	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Haux	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
La Sauve	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Le Pout	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Loupes	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Madirac	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Sadirac	Retrait gonflement des argiles, sismique faible, inondations
Saint Genès de Lombaud	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Saint Léon	Retrait gonflement des argiles, sismique faible

#### Autres sources d'informations disponibles :

Toutes les communes de la CDC du Créonnais ont également fait l'objet depuis 1982, de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle. Ceux-ci sont répertoriés sous <http://www.georisques.-gouv.fr>

Le Gestas et la Pimpine ont fait l'objet d'études ou d'aménagements par les collectivités afin de prendre en compte le risque inondation.

#### **Prise en compte des risques dans les orientations générales :**

Les risques feront l'objet d'un rappel en chapeau du règlement de chacune des zones et de zonages adaptés pour les carrières et les effondrements avec une restriction de constructibilité.



	<p>Un état des lieux des risques auxquels sont soumises les communes est présenté dans le volet risque de l'état initial de l'environnement.</p> <p>Tous les risques naturels affectant le territoire de la Communauté de communes du Créonnais sont listés et développés dans le rapport de présentation. En revanche, le dossier de PLU ne prend pas en compte le porter à connaissance (PAC) des risques technologiques établi autour de l'entreprise DOUENCE à St Genès de Lombaud. Ce PAC devra être intégré dans le PLU approuvé.</p> <p>Il convient de souligner la qualité de cet état initial de l'environnement et notamment de son volet eau/inondation.</p> <p>Toutefois, la présentation du risque de mouvements de terrains appelle les remarques suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La qualité des cartes affichées pages 331, 332 et 333 ne permet pas leur bonne lisibilité ;</li> <li>2. La présentation des phénomènes concernés aurait mérité d'être étoffée.</li> <li>3. Les PPRMT (plans de prévention des risques mouvements de terrains) ne doivent pas être présentés dans le chapitre « effondrement des cavités souterraines » car ces plans de prévention ne couvrent pas uniquement les effondrements de cavités souterraines. Ils couvrent également les glissements de terrains, chutes de blocs, et les effondrements d'origines karstiques.</li> <li>4. Le territoire de la CDC est couvert par deux secteurs d'études PPRMT : l'entre-deux-mers pour la commune de Baron et « Carignan-Rions » pour la commune de Haux, tous deux non encore approuvés. Or, seules des données issues du PPRMT de Baron sont présentées. Il aurait d'ailleurs été préférable de présenter la carte d'aléas portée à connaissance des collectivités le 24 janvier 2018 qui constitue la référence actuelle en la matière plutôt qu'une carte de projet de zonage. Il conviendra de présenter également l'état des connaissances du risque issues des études menées sur la commune de Haux et notamment les cartes d'aléas présentées en COPIL le 18 juin 2018.</li> </ol> <p>Afin d'informer la population de manière satisfaisante, <b>il conviendra donc d'insérer des cartes lisibles et légendées mais aussi de présenter de manière plus précise les éléments de connaissance du risque de mouvement de terrain</b></p>	<p>Le PAC sera intégré dans le PLUi.</p> <p>La CDC prend note de cette remarque positive.</p> <p>Des modifications pourront être apportées pour apporter une meilleure lisibilité.</p> <p>Nous prenons note de cette remarque.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié.</p> <p>Des compléments seront apportés sur la base des éléments qui nous seront transmis.</p>	
--	--	--	--



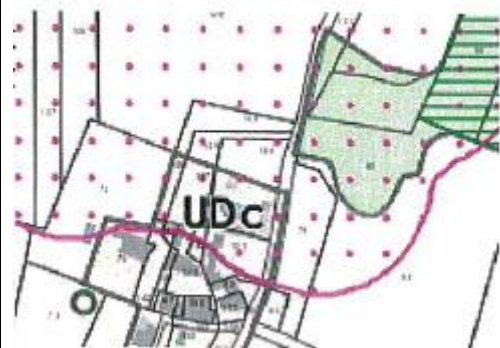
disponibles et plus particulièrement les premiers résultats des études d'aléas menées sur la commune de Haux.

Il existe également une confusion quant à la dénomination de ces PPRMT en élaboration. En effet, il n'y a pas un PPRMT sur le secteur d'étude de l'Entre-Deux-Mers mais 11, un par commune concernée.

**Analyse de la prise en compte du risque mouvement de terrain dans le projet d'urbanisation :**

Commune de Baron (secteur d'étude des PRMT de l'Entre-Deux-Mers)

Tous les périmètres d'aléas notifiés à la commune par le PAC du 24 janvier 2018 n'ont pas été reportés sur le plan de zonage, seuls l'ont été, ceux relatifs au risque d'effondrement de carrières.



La quasi-totalité des zones d'aléas fort et moyen sont classées en zone A et N pour lesquelles le règlement écrit prévoit que « *dans les secteurs où sont identifiées des carrières et/ des cavités, toute nouvelle construction et extensions de constructions sont interdites* ».

On note toutefois quelques secteurs classés en zone/ UDc pour lesquels le règlement n'intègre aucune règle de prise en compte du risque. En effet, des constructions nouvelles et des extensions y sont donc possibles ce qui est contraire au PAC précité et de nature à mettre en danger de nouveaux biens et personnes.

La légende de ces différents secteurs de risque mouvement de terrain sur le plan de zonage ne permet pas d'appliquer les mesures édictées par le règlement puisqu'elle ne correspond pas aux termes utilisés dans le règlement « *les secteurs où sont identifiées des carrières et des cavités* ».

Des compléments seront apportés, sur la base des fichiers SIG issus de l'étude PPRMT (à transmettre).

	<p>La référence à des PPR non opposables est à proscrire. Il convient donc de modifier cette légende (quelle que soit leur source bibliographique : PPRMT pour l'ensemble des communes, sauf Le Pout) et préciser plutôt :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. - « <i>secteurs soumis à des aléas d'effondrement de carrière</i> »</li> <li>2. - « <i>secteurs soumis à des aléas glissement de terrain, chute de blocs</i> »</li> </ol> <p>Selon les mesures prises dans le règlement pour prendre en compte ces différents risques, des trames différentes doivent être utilisées.</p>	<p>Des compléments et modifications seront apportés au règlement et au zonage en fonction des cartographies d'aléa et de risque.</p> <p>La légende du zonage sera reprise.</p>	
--	--	--	--

Illustration de la non prise en compte de l'aléa glissement de terrain / chute de bloc :

Plan de zonage

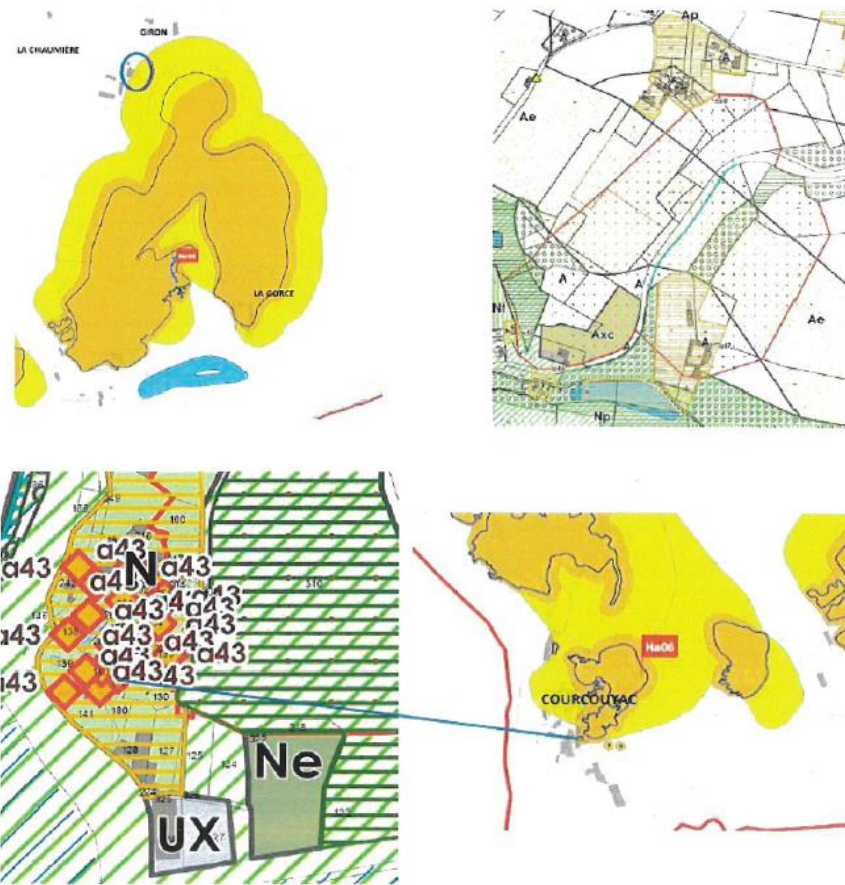
Porter à connaissance (PAC) des études  
d'aléas liés au risque mouvements de terrain - secteur  
Entre-deux-mers Courrier Préfectoral du 24 janvier 2018



Il est par conséquent indispensable que ces zones soient reportées sur le plan de zonage et que des mesures de prise en compte du risque soient prises.

Des compléments seront apportés, sur la base des fichiers SIG issus de l'étude PPRMT (à transmettre).

	<p><u>Commune de Haux (secteur d'étude des PRMT de Carignan Rions)</u></p> <p>Les derniers éléments de connaissance du risque cartographiés dans le cadre de l'élaboration du PPRMT ont été donnés à la commune lors du COPIL du 18 juin 2018.</p> <p>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.</p> <p>En effet, comme le met en évidence les extraits de carte ci-dessous, l'emprise des zones identifiées dans le PLU comme sujette au risque d'effondrement de carrières (pointillés rouge) est très imprécise et nettement sous-dimensionnée par endroit. On remarque notamment dans l'exemple ci-dessous que qu'une parcelle bâtie pourtant concernées en est exclue.</p>	<p>Des compléments seront apportés.</p>	
--	--	---	--



Le second exemple (ci-dessus) montre un secteur bâti également concerné à la marge par ce risque sur la carte d'aléa notifiée à la commune. Le plan de zonage du PLU ne permet pas cependant la lecture de la trame « PPRMT » dans ce secteur.

Cette imprécision n'est pas unique. La prise en compte du risque faite via le règlement n'est donc pas totale.

La réserve est la même qu'à Baron en ce qui concerne l'incohérence entre la légende du plan de zonage et le règlement des zones A et N qui, aujourd'hui, rend inapplicables les prescriptions du règlement.

	<p>En outre, les zones d'aléas glissements de terrains, chute de blocs ne sont également pas reportées sur le plan de zonage et ne font donc pas l'objet de mesures de prise en compte.</p>		
--	---	--	--

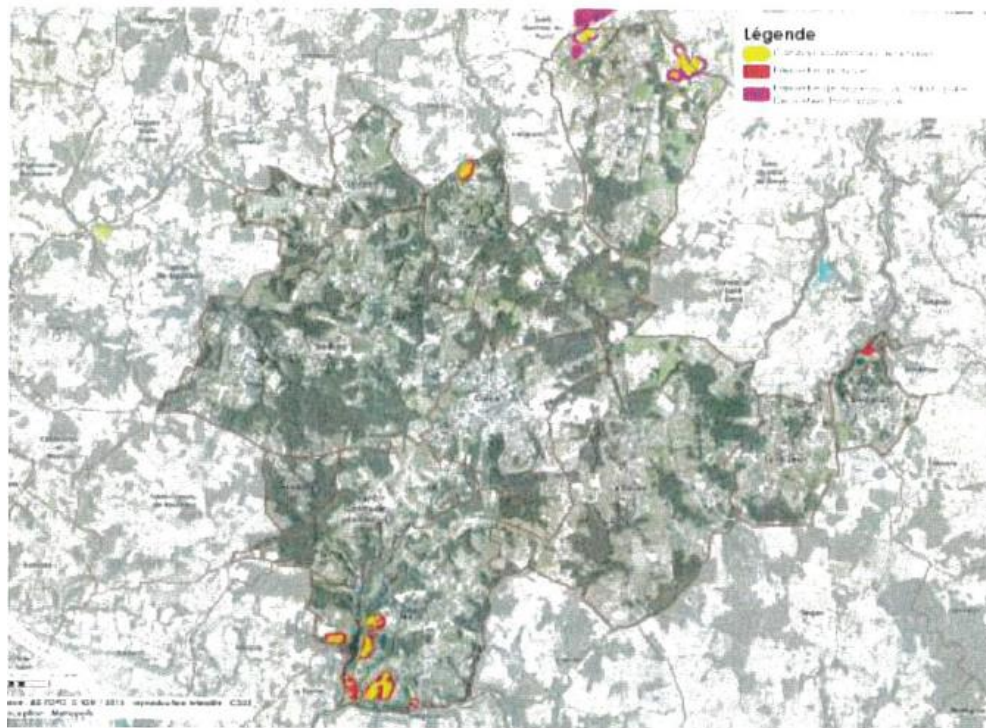




Effondrements de carrières sur le reste du territoire :

Les carrières répertoriées par le Conseil Départemental sur les communes de Le Pout, St Genès-de- Lombaud et Blésignac sont reportées sur les plans de zonage de ces communes.

Il est toutefois difficile de s'assurer du dimensionnement de ces zones, la carte du rapport de présentation représentant le périmètre de risques autour des carrières étant illisible.



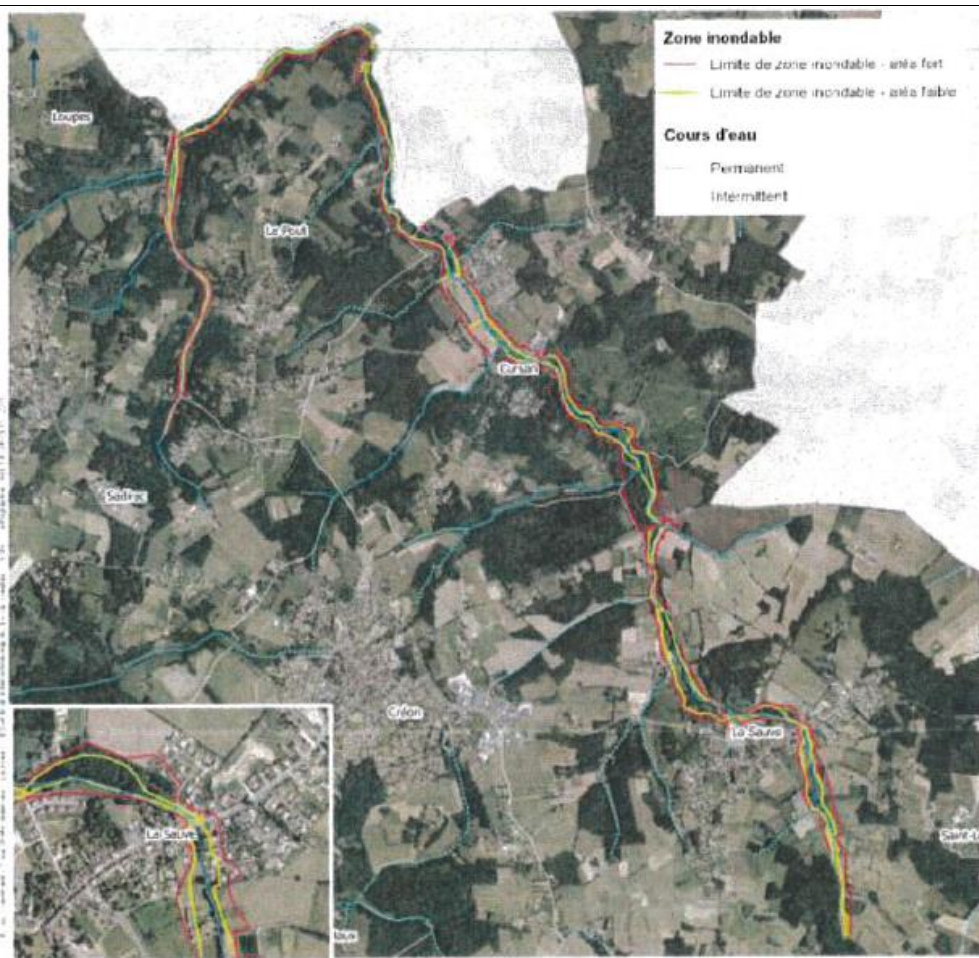
C'est ce périmètre jaune + rouge que l'on doit retrouver sur les plans de zonage du PLUI.

La plupart des zones de risque se situent en zone A ou N. Toutefois, s'agissant des communes de Blésignac et St Genès-de-Lombaud, des zones de carrières se développent sur une zone Udc et UAp. Or, le règlement de ces zones ne fait pas

Des compléments seront apportés pour assurer une meilleure prise en compte des mouvements de terrain.



	<p>apparaître de mesures de prise en compte du risque. Il <b>est donc indispensable que le paragraphe inséré dans les zones A et N soit étendu à toutes les zones.</b></p> <p>L'observation est la même que celle des communes vues précédemment en ce qui concerne l'incohérence entre la légende du plan de zonage et le règlement des zones A et N qui aujourd'hui rend inapplicables les prescriptions du règlement.</p> <p><b>Les risques mouvements de terrain sont donc insuffisamment pris en compte.</b></p> <p><b><u>Analyse de la prise en compte du risque inondation dans le projet d'urbanisation :</u></b></p> <p>De nombreux secteurs sont repérés comme inondables dans le rapport de présentation, au fil de ses différents chapitres, (cf. ex. ci-après), mais tous n'ont pas fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage. L'absence de représentation cartographique de ces différents secteurs dans le rapport de présentation ne permet pas de faire aisément le lien avec les plans de zonage et d'en effectuer le contrôle.</p> <p><b>Commune de Cursan</b></p> <p>Quelques jardins du bas du bourg, en rive droite du Gestas, peuvent être inondés. A priori, il n'y a pas d'habitations situées en zone inondable.</p> <p>De plus, le ruisseau le « Rouillé de Landrin », affluent de rive droite du Gestas, déborde régulièrement. Il longe un lotissement dont les jardins et leurs aménagements (cabanes à outils ...) sont potentiellement inondables.</p> <p>Les habitations qui se trouvent en rive gauche du Gestas, au lieu-dit « Gourmaud », peuvent également subir des débordements de type torrentiel du ruisseau « Rouillé de Raoul ».</p> <p>Sur la commune de Haux, une zone Np est reportée sur la zone inondable. Cette zone comporte quelques constructions existantes. Le secteur Np, correspond aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères. Des extensions et des installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont toutefois possibles, sans prise en compte du risque.</p> <p>Sur le bassin du Gestas, les zones inondables sont identifiées et délimitées dans le rapport de présentation (cf. carte ci-dessous).</p>	<p>La donnée et sa légende vont être vérifiées pour lever toute incohérence (demande faite auprès du Syndicat du Gestas pour retransmission de la donnée SIG). Sur la base</p>	
--	---	--	--

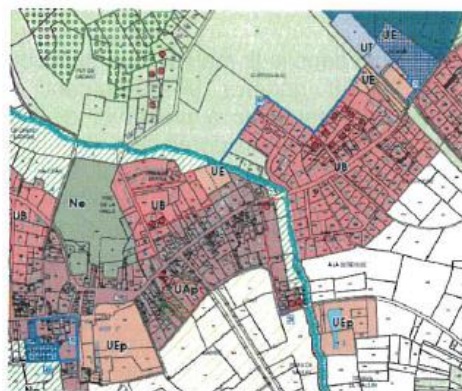


Toutes ces zones devraient être identifiées et tramées dans les plans de zonage des communes concernées et des mesures de prise en compte du risque instaurées, ce n'est pas le cas notamment sur la commune de la Sauve (cf. ci-dessous).

de ce retour, les compléments et modifications seront apportées.

Les cartographies ont été communiquées. Le zonage fera apparaître les zones inondables par un zonage indicé « i » et le règlement sera complété par une interdiction de constructibilité dans ces secteurs inondables.

Cf. point ci-dessus.



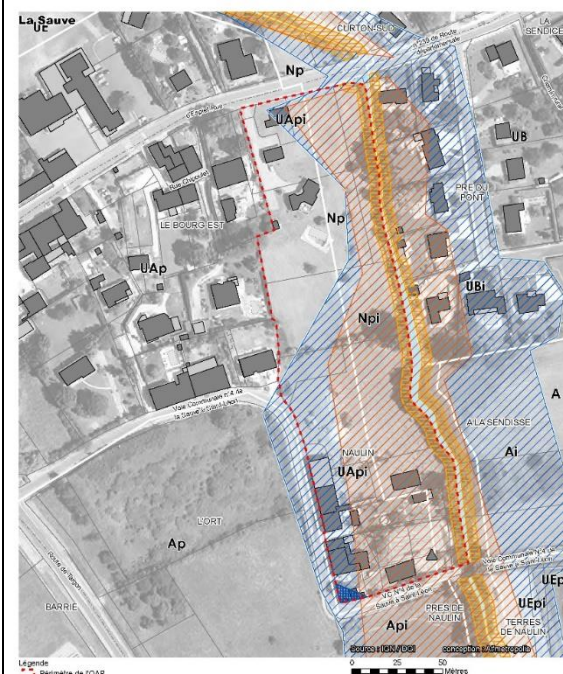
**Zone inondable**

— Limite de zone inondable - aléa fort

— Limite de zone inondable - aléa faible

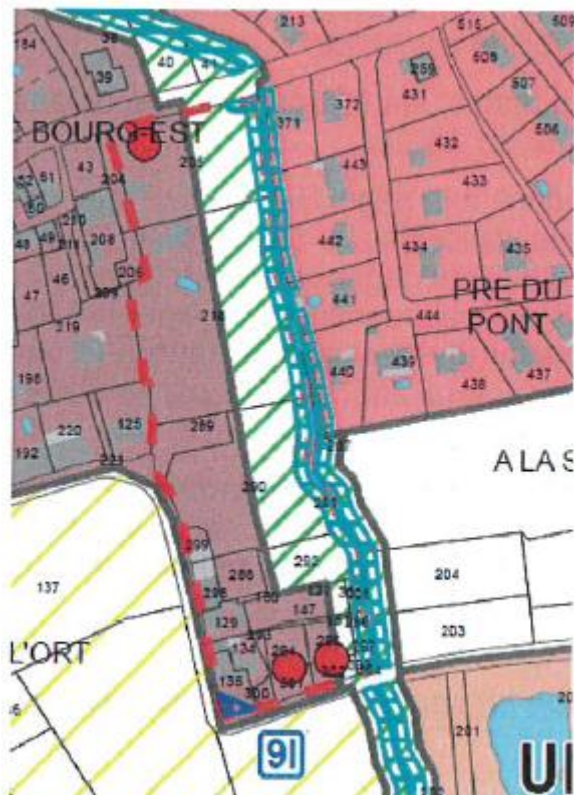
L'exemple ci-dessus met en évidence la présence d'un périmètre inondable important en zone urbanisée sur la commune dont une partie importante en zone d'aléa fort (il y a certainement une inversion de légende dans les cartes reproduites).

Des constructions neuves y compris d'habitation y sont possibles. Une OAP existe sur la zone.



Les données sur la zone inondable vont être vérifiées (demande faite auprès du Syndicat du Gestas pour retransmission de la donnée SIG).





Une partie de la zone UAp semble se situer en zone d'aléa fort (cf carte précédente). Cette opération fait l'objet d'une OAP dont la seule prise en compte du risque inondation est la suivante.

*« Sur l'ensemble du site, devront être privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements. Il s'agit de prendre en compte le caractère potentiellement inondable lié à la proximité du Gestas, l'étage constituant alors une zone refuge dans le logement. »*

**La zone inondable et notamment la zone d'aléa fort ne sont pas reportées sur l'OAP. Aucune cote de seuil n'est définie. Les prescriptions affichées sont insuffisantes et de nature à mettre en danger de nouvelles personnes et biens et accroître la vulnérabilité de tiers.**

Sur la base de ce retour, les compléments et modifications seront apportées (question de la suppression de la zone également posée).

Le Rapport de présentation sera développé pour avoir un état des lieux concret et la cartographie sera améliorée. De plus, un complément sera ajouté afin de matérialiser les sites où des outils réglementaires et complémentaires sont

	<p>L'implantation de nouvelles constructions (ou de remblai) dans le lit majeur d'un petit cours d'eau peut réduire fortement la capacité de ce dernier et générer ultérieurement des débordements plus importants. Ce champ d'expansion de crue est donc à préserver de toute nouvelle construction. Par conséquent son urbanisation doit être reconsidérée afin de ne pas exposer des constructions au risque d'inondation du ruisseau « le Gestas ».</p> <p><b>Il convient donc de réduire l'emprise de la zone UAp afin de l'extraire du lit majeur de ce cours d'eau.</b> La prescription J3 du SCOT (Veiller à une meilleure prise en compte des autres risques inondation) ne doit également pas être ignorée.</p> <p>Sur le bassin de la Pimpine, il est indiqué page 321 du RP1 que « Le bassin d'étalement amont et la réalisation d'une digue le long de la Pimpine, ont permis de limiter le risque inondation dans le lit majeur de la Pimpine, au droit du bourg de Sadirac » <b>Cette digue n'est pas classée. Sa protection ne peut en aucune mesure être prise en compte pour permettre de nouvelles constructions dans la zone ainsi « protégée ».</b> Elle génère également une zone de danger en cas de rupture et de surverse qui doit être totalement inconstructible et être intégrée dans le PLU.</p> <p><b>B- Défense incendie.</b></p> <p>Un diagnostic incendie figure bien dans le rapport de présentation à la page 308 du RP1 mais il se révèle trop succinct et ne permet pas d'avoir un état des lieux concret de la situation sur le territoire. De plus, la carte associée est illisible.</p> <p>En outre, dans certaines zones, les équipements de défense contre l'incendie présentent des insuffisances (cf avis du SDIS en annexe).</p> <p>Pourtant, le dossier annonce à la page 158 du RP2 que « <i>le projet intègre la défense des biens et des personnes en cas d'incendie</i> ». De plus, le PLU affirme gérer le problème en demandant dans chaque OAP que l'aménageur organise le renforcement du système de défense incendie (p. 223 RP2). Toutefois si l'aménageur doit équiper l'intérieur des zones AU, c'est bien à la collectivité qu'incombe l'obligation de desservir la zone. Et comme il existe actuellement une desserte insuffisante, celle-ci ne pourra être résolue par la seule intervention des aménageurs comme prévu dans les OAP.</p> <p><b>En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur insuffisamment équipé engagerait en effet, en cas de sinistre, la responsabilité du maire au titre des articles L 2212.1 et L 2212.2 du code général des collectivités territoriales.</b></p>	<p>nécessaires afin de palier à l'insuffisance de la défense en eau (cf. SDIS et concessionnaires).</p> <p>Il convient de rappeler que les mesures et actions sur la ressource en eau ne sont pas actuellement de la compétence exclusive de la Communauté de Communes du Créonnais. Elles relèvent d'un consensus fort entre les différents acteurs de l'eau : CCC, syndicats d'eaux et régies des eaux, collectivités voisines, département, Agence de l'eau.....</p> <p>Le SIAEPA de BONNETAN a apporté des éléments de réponse pour éclairer cette situation. L'autorisation globale de prélèvement de 2010 s'appuie sur la prise en compte d'un forage qui n'a jamais pu être exploité à cause de problème de turbidité. Parallèlement à cela, jusqu'en 2015, le traitement de l'eau au Bioxyde a fortement dégradé le réseau d'eau, ce qui a induit de nombreuses fuites. Un nouveau traitement a été mis en œuvre (chlore gazeux) et un important investissement a été</p>	
--	---	---	--

	<p><b>C- L'alimentation en eau potable et SAGE nappes profondes de la Gironde.</b></p> <p>Dans le Résumé Non Technique (RNT) page 39, le bureau d'études identifie un problème de quantité d'eau disponible pour les communes alimentées par le SIAEPANC de Bonnetan. Ce syndicat alimente Créon, Sadirac, Cursan, Loupes, le Pout, Saint-Genès-de-Lombaud et une partie de Baron, soit 7 communes dont le pôle de développement majeur et un pôle relais (rapport de présentation partie 2 page 11) du territoire concerné par ce PLUi.</p> <p>En page 211 du RP2, le bureau d'études présente les chiffres, pour le SIAEPANC de Bonnetan, des prélèvements en eau potable de 2017 en bas de page et on constate un dépassement important (+ 500 000 m3) des volumes autorisés, en augmentation depuis 2014 (chiffres présentés dans le RP1 page 303, démontrant déjà en 2014 un dépassement).</p> <p>De plus, le bureau d'études écrit en page 211 du RP2 que « les pressions exercées sur les ressources alimentant ce syndicat vont potentiellement s'accroître dans les années à venir, avec un dépassement permanent des volumes prélevés par rapport aux volumes autorisés ».</p> <p>Comme le syndicat de Bonnetan l'a lui-même indiqué dans le RP1 page 306, la ressource en eau potable est principalement assurée par l'exploitation de la nappe de l'Eocène, déficitaire, dans le SAGE Nappes profondes. <b>Selon les prescriptions de ce SAGE 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.</b></p> <p>De surcroît, hormis pour le SIAEPA de Targon qui affiche un taux de 87 %, les rendements sont globalement mauvais sur les autres syndicats.</p> <p>Excepté pour le SIAEPA de Targon et la commune de Haux, les diagnostics réseaux sont anciens et nécessitent une révision.</p> <p>Page 39 du RNT et page 306 du RP1, le bureau d'études mentionne simplement que « 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 des mesures d'économie d'eau des collectivités et de sensibilisation auprès du public ». Cependant, rien n'est explicité sur les moyens mis en œuvre et les échéances concomitantes. Les actions</p>	<p>fait dans le renouvellement des branchements dégradés. L'amélioration de la sectorisation (prévue en fin d'année 2019), la réduction de pression, le renouvellement des branchements et canalisations, la création d'un nouveau forage à l'Oligocène pour dilution avec le forage de Montuard, sont un ensemble de réponses complémentaires.</p> <p>Des compléments pourront être apportés, sur la base d'informations supplémentaires sur le degré d'avancement du projet et de son niveau de définition.</p>	
--	--	---	--

	<p>entreprises depuis 2014 pour limiter la pression sur la ressource et les dates de mises en œuvre doivent être précisées. (cf courrier DDTM du 08 et 26/02/2016)</p> <p>Par ailleurs, la mise en place d'un projet touristique autour d'un golf pose question. Les terrains de golf nécessitent une irrigation régulière, or le document ne précise <i>a priori</i> pas l'origine de l'eau qui serait utilisée dans le cas présent. En zone déficitaire, il conviendra de s'assurer que ces volumes d'eau ne soient pas prélevés dans l'Eocène. De plus, il faudra veiller à bien évaluer les activités humaines qui pourraient se développer, notamment au sein de l'accueil hôtelier envisagé (zone Ut attenante au projet de golf). Les futurs besoins en eau doivent dès à présent être pris en compte.</p> <p><b>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. En l'état actuel du PLUi, ce point nous apparaît comme bloquant.</b></p> <p><b>D- Assainissement des eaux usées.</b></p> <p><b>Assainissement collectif.</b> Page 308 du RP1, le bureau d'études mentionne des points noirs vis-à-vis de l'évolution possible de la population :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>des entrées d'eau claires parasites sont constatées dans la majorité des réseaux ;</li> <li>sur Loupes, Le Pout, La Sauve, et une des deux STEP de Haux, la capacité maximale est atteinte ou dépassée ;</li> <li>et la quasi-totalité des masses d'eau de ce territoire subit une pression significative des rejets liées au STEP (domestiques et industrielles) (RP1 pages 291 à 300).</li> </ol> <p>Néanmoins, les constats sur les entrées d'eaux claires parasites et l'état des milieux récepteurs ne trouvent pas réponse dans l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement.</p> <p>De plus, il est mentionné page 311 du RP1 que 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 en bon état des cours d'eau.. Or, le PLUi ne développe pas ce point sur les nouvelles stations prévues ou les extensions, ni ne l'inclut dans l'évaluation environnementale.</p>	<p>Des compléments seront apportés par rapport aux STEP existantes sur la base d'informations transmises par les MO assainissement (programme de travaux, etc.). De plus, il convient de rappeler que les projets de STEP sont soumis à dossier de déclaration auprès de la police de l'eau : ceux qui ne respecteront pas l'arrêté du 21 juillet 2015 ne seront pas autorisés.</p> <p>Cet emplacement réservé avait été localisé en précision d'une future réserve foncière pour la création d'une station d'épuration. Cet ER et le zonage Ne seront supprimés du PLUi.</p> <p>Des améliorations sont en cours de réalisation sur le réseau.</p>	
--	--	--	--

	<p><b>Des précisions devront être apportées concernant la prise en compte et les incidences du PLUi vis-à-vis des points noirs identifiés et du maintien en bon état des cours d'eau.</b></p> <p>Un emplacement réservé sur la commune de Le Pout est positionné en zone de débordement du cours d'eau. Or, l'arrêté du 21/07/2015 (relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5) stipule que « les stations de traitement des eaux usées ne sont pas implantées dans des zones inondables et sur des zones humides. »</p> <p><b>Par conséquent, l'emplacement réservé de cette future station est à modifier.</b></p> <p>Sur les communes de Sadirac, Saint-Genes-de-Lomnaud et Loupes, le PLUi prévoit des zones UD pour des secteurs urbains et des constructions isolées du SCoT dans lesquelles les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le développement de constructions nouvelles. Par conséquent, seules les extensions sont autorisées dans l'immédiat. Des travaux de réseaux doivent être réalisés avant de permettre la constructibilité.</p> <p>Vu les constats effectués page 311 du RP1 sur les dysfonctionnements de certains réseaux d'assainissement, on s'étonne que Madirac, dont un des postes de refoulement vers la STEP de Cambes est identifié comme saturé, ne bénéficie pas de ce même zonage en attendant l'amélioration de la situation.</p> <p><b>Le PLUi devrait, d'une part, mieux expliciter les raisons qui ont conduit à ces zonages et, d'autre part, comment sont pris en compte les constats effectués en page 311.</b></p> <p>Page 311 du RP1 le bureau d'étude mentionne que les schémas directeurs d'assainissement seront ou sont respectés sauf pour Cursan où le secteur de Pineau ne sera pas raccordé (cf.page 310 du même rapport). <b>Il serait donc opportun de mettre à jour le schéma d'assainissement de cette commune.</b> (cf courrier DDTM du 25/03/2016)</p> <p><b>Assainissement non collectif.</b></p> <p>Trois communes n'ont aucun assainissement collectif. Il s'agit de Saint-Genès-de-Lomnaud, Saint-Léon et Blésignac.</p> <p>Le taux de non-conformité va de 25 % à Créon à 59 % sur Haux (page 314 RP1).</p>	<p>Les compléments seront apportés sur la base des retours et information du SPANC.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</p>	
--	---	---	--



	<p>De plus, dans le tableau page 314 du RP1, il manque les chiffres relatifs à la non-conformité sur 4 communes dont Saint-Léon et Blésignac qui n'ont aucun système d'assainissement collectif. Ces chiffres devront être complétés.</p> <p>En effet, les masses d'eau, comme mentionné dans le RNT et le RP1 sont soumises à des pressions de rejets domestiques et se situent en tête de bassin versant avec de fort niveau d'étiage. <b>Les moyens mis en œuvre pour améliorer le fonctionnement des installations</b>, hors cadre d'une demande d'urbanisme (obligation d'étude géotechnique ou mise en conformité obligatoire) <b>et les chiffres manquants doivent être précisés.</b></p> <p><b>Les indicateurs du PLUi sur ce point sont à compléter.</b> En effet, sur l'assainissement non collectif, le règlement prévoit l'obligation de mise en conformité quand une demande d'urbanisme est faite (page 219 RP2 et règlement). Il serait opportun d'avoir une idée de l'efficacité de cette mesure à l'échelle du PLUi.</p> <p><b><u>E- Eaux pluviales.</u></b></p> <p>Hormis sur Créon, aucun schéma de gestion des eaux pluviales n'existe sur la communauté de communes du Créonnais (page 325 du RP1).</p> <p>Ce point est regrettable d'autant que la gestion des eaux pluviales est identifiée comme un enjeu puisque les cours d'eau de la communauté de communes du Créonnais sont en tête de bassin et que les ruissellements peuvent y être importants et rapides du fait du relief.</p> <p>En effet, comme rappelé page 172 du RP2, les communes ou établissement publics chargés du service public de gestion des eaux pluviales urbaines assurent la mise en place, l'exploitation et l'entretien des installations et ouvrages destinés à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales.</p> <p>L'élaboration du PLUi aurait dû, a <i>minima</i>, initier un travail sur ce volet.</p> <p>De surcroît, le SAGE Vallée de la Garonne dans son objectif 3.2 (cf. RP2 page 180) demande d'associer aux documents d'urbanisme des schémas directeur de gestion des eaux pluviales en tant qu'annexe sanitaire opposable et des mesures en faveur de la maîtrise du ruissellement et un débit de fuite pour une occurrence décennale.</p> <p>Le nombre de communes dotées d'un schéma de gestion des eaux pluviales devrait être proposé en indicateur de suivi du PLUi (cf. page 331 et 332 du RP2) et des travaux engagés sur ce domaine à l'échelle du PLUi.</p>	<p>Le volet « indicateur de suivi » sera complété sur ce point.</p> <p>Des compléments pourront être apportés sur la base de retours avec les MO Assainissement Collectif.</p> <p>L'article 11 sera rédigé en ce sens.</p> <p>Toutes les OAP n'ont pas fait l'objet d'un travail sur l'hydraulique du site. En effet, il s'agit des secteurs qui présentent un enjeu fort de ruissellement (11 secteurs alors que les OAP sont bien plus nombreuses). Toutefois, à la vue du nombre d'OAP et afin d'éviter tout problème, l'ensemble des OAP doit faire l'objet d'un volet hydraulique dans sa faisabilité afin de généraliser et de sensibiliser les porteurs de projet à la question. Enfin, l'OAP eau s'applique aussi bien sur les secteurs à OAP que sur les secteurs urbains pouvant faire l'objet de renouvellement urbain et pour lesquels l'étude du PLUI n'a pas la possibilité des maîtriser le devenir. Il s'agit d'élargir le champ d'application</p>	
--	---	--	--

	<p>Des entrées d'eaux claires parasites sont identifiées dans les réseaux d'eaux usées, comme indiqué au paragraphe « assainissement collectif » ci-dessus. Pourtant aucune solution ou préconisation n'est apportée dans le RP2 et les incidences ne sont pas prises en compte dans l'évaluation environnementale (page 215 à 220 du RP2). Or, ces dysfonctionnements peuvent affecter la qualité du milieu récepteur.  <b>Ce point devrait donc être développé et les incidences prises en considération dans l'évaluation environnementale.</b></p> <p>De plus, le PLUi identifie 11 secteurs ouverts à l'urbanisation ou en extension d'urbanisation qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) hydrauliques. Ces OAP spécifiques font l'objet d'un rapport spécifique (OAP hydrauliques), en plus du rapport concernant l'ensemble des OAP. Or, des fossés identifiés dans les OAP hydrauliques ne se retrouvent pas dans le projet d'aménagement de l'OAP correspondante (Sadirac : Lorient- Tiboulet et Baron : Cassarat à minima).  <b>Les OAP devront être mises en cohérence ou les choix justifiés.</b></p> <p>De surcroît, à la lecture du rapport sur l'ensemble des OAP, on constate que le bureau d'études fait référence pour quasi toutes à un volet hydraulique alors que seuls 11 secteurs en ont fait l'objet. Cette imprécision devra être corrigée.</p> <p><b>3. ENVIRONNEMENT</b></p> <p><b><i>A- Espaces naturels identifiés pour leur intérêt écologique.</i></b></p>	<p>de cette OAP non seulement aux secteurs à enjeux de ruissellement mais aussi pour tous les autres projets urbains (dans les OAP et hors des OAP).</p> <p>L'article sera rédigé en ce sens.</p> <p><b>La zone sera placée en Np et /ou Ap.</b></p> <p><b>Des modifications seront apportées en conséquence sur le plan de zonage afin de ne pas faire chevaucher les EBC et les boisements protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur la zone Ner existante.</b></p>	
--	--	--	--

	<p>La rédaction de l'article 1.2 du règlement laisse à penser que les curages en cours d'eau sont des travaux d'entretien courant. Or, ce type de travaux est soumis à procédure administrative au titre de la loi sur l'eau.</p> <p><b>Cet article doit donc impérativement être rédigé plus clairement afin de ne pas induire les pétitionnaires en erreur et les placer en situation d'illégalité par rapport au code de l'environnement.</b></p> <p>Sur la commune de Loupes, une portion du site Natura 2000 de la Pimpine ne bénéficie pas d'un zonage Np (cf. carte page 209 du RPI). Or, le bureau d'étude mentionne que l'ensemble des sites Natura 2000 et espaces remarquables bénéficient de ce zonage afin d'assurer leur préservation. <b>Le zonage doit donc être mis en cohérence avec les arguments avancés par le bureau d'étude.</b></p> <p>Sur Sadirac, le PLUi crée un zonage Ner pour l'exploitation d'un parc photovoltaïque existant (RNT page 69). Néanmoins, une partie de ce secteur Ner se superpose à un Espace Boisé Classé (EBC) et à des boisements protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Or, le maintien d'un couvert boisé paraît fort peu compatible avec l'exploitation d'un parc photovoltaïque, qui cherche majoritairement à limiter l'ombrage pour augmenter la production des panneaux.</p> <p><b>De fait, des garanties devront être apportées sur le maintien de ces surfaces boisées, majoritairement juxtaposées au site Natura 2000 de la Pimpine.</b></p> <p>Dans les OAP (rapport dédié à l'ensemble de celles-ci), le bureau d'étude prévoit pour des opérations d'aménagement le maintien de haies et d'arbres existants ou leur plantation. Cependant, dans le règlement des OAP, il prévoit également que les espaces verts créés respectent les règles relatives à la prévention du feu de forêt et qu'aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Or, les prescriptions relatives à ces réglementations peuvent être contradictoires. <b>Par conséquent, le bureau d'étude doit apporter des garanties sur l'effectivité des mesures d'évitement et de préservation des arbres et haies prévues dans le cadre de ces aménagements et d'évitement des espèces protégées identifiées.</b></p> <p>La carte des changements de classement présentée page 196 du RP 2 montre que certains EBC, notamment en ripisylves (Loupes, La Sauve, Sadirac) et en centre urbain (Baron), ne sont pas maintenus. Etant donné les arguments du bureau d'étude sur la protection des ripisylves et la prise en compte de la nature en ville, ces choix sont surprenants d'autant que les EBC ont vocation à être pérennes.</p> <p><b>Aussi, des explications sur ces déclassements et leur prise en considération dans l'évaluation environnementale doivent être apportées.</b></p>	<p>Des explications quant à ces déclassements seront apportées et les incidences engendrées seront analysées.</p> <p>Les incohérences seront levées.</p> <p>Des éléments sur les essences seront apportés.</p>	
--	---	--	--

	<p>L'OAP de Saint Léon Gaillard (RP2 p 277 et OAP pl00), se situe en bordure de cours d'eau. Néanmoins, le règlement de l'OAP ne prévoit aucune prescription pour la conservation des ripisylves. <b>Les incohérences entre le recul obligatoire et les aménagements prévus devront être levées.</b></p> <p>Concernant les propositions de plantations végétales, le règlement doit faire référence à l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, et il pourrait être également utilement fait mention, pour références futures, au guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mise en place. <b>Le règlement et les OAP doivent être complétés avec ces éléments.</b></p> <p><b>B- Zones humides.</b></p> <p>Le DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans son orientation B2 « valoriser les fonctionnalités hydrauliques et écologiques du territoire prescrit qu'« afin d'éviter ou à défaut de compenser la dégradation ou la destruction d'éventuelles zones humides présentes au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, les documents d'urbanisme locaux doivent étudier la présence de zones humides au sein des zones d'urbanisation futures et que lorsque la présence de zones humides est avérée, la préservation doit être privilégiée». De plus, page 190 du RP2 le bureau d'étude explique que le projet de PLUi a la volonté d'engager des investigations supplémentaires afin d'identifier les zones humides avérées en priorité dans les espaces urbanisés ou AU, puis dans les espaces naturels.</p> <p>Cependant, dans le rapport OAP, on constate que <b>les zones humides n'ont fait l'objet d'inventaire complémentaire ni dans les zones 2AU, ni dans les zones urbaines y compris celles en bordure de cours d'eau.</b></p> <p>En outre, sur certaines des OAP des inventaires zones humides sont préconisés afin de statuer sur les enjeux de ces secteurs mais n'ont pas été effectués avant de proposer le maintien du secteur (La Sauve - La Sableyre, Cursan - Virly, Madirac - Le Carpe Sud et Sadirac - Farjou). De surcroît, les OAP de Loupes - Croix de Maubec et celle de Créon - La Verrerie - Le lycée n'évitent pas complètement les zones humides identifiées lors des inventaires pourtant réalisés.</p>	<p>Cf. observations précédentes et leurs réponses. Modification des OAP et du zonage.</p> <p>Le règlement sera modifié pour interdire les affouillements et exhaussement de sol pour les zones humide en zone N ou A.</p> <p>Des modifications entre les différents documents seront réalisées afin de lever les incohérences. La prairie humide sera prise en compte dans l'évaluation environnementale.</p>	
--	--	---	--

	<p><b>De fait, les inventaires devront être réalisés ou complétés, la compatibilité avec les orientations du SCoT explicitée et le document mis en cohérence.</b></p> <p>Un argument du PLUi pour la préservation des zones humides s'appuie sur leur classement en zone N ou A. Néanmoins, à la lecture du règlement, on note une incohérence sur ce point. En effet, rien n'est explicité pour garantir leur préservation, comme l'interdiction des affouillements et exhaussements de sol.</p> <p><b>Le règlement devrait être complété pour mettre en cohérence les différents documents.</b></p> <p>On remarque également, sur le secteur de Madirac - Le Carpe Sud (RP2 page 305 et OAP page 158), des incohérences entre les éléments d'information présentés pages 305 et la fiche de synthèse des inventaires page 278. En effet, la fiche de synthèse fait état de la présence d'une prairie humide dans le secteur de cette OAP, or, le schéma d'aménagement envisagé n'en tient pas compte.</p> <p><b>Ce choix doit être justifié et argumenté.</b></p> <p>De nombreux zonages, créés à l'occasion de ce document, sont positionnés en bord de cours d'eau : 1 zone 1AUe sur Baron, dont l'OAP mentionne que la destination du terrain peut être amenée à changer, 1 zone UE sur Saint Léon - Gaillard, 1 zone UAp sur La Sauve - Naulin, 2 zones comme Ny pour la distillerie Douence sur Haux, 3 zones Nt sur Sadirac, 2 zones NL sur Baron.</p> <p>Or, ces secteurs ne font pas l'objet d'OAP hydrauliques pour les zones ouvertes à l'urbanisation, à la densification ou à l'hébergement touristique et hôtelier touristique. De surcroît, le règlement des OAP comme des différentes zones concernées ne prévoit rien pour la prise en compte des ripisylves et zones humides et leur préservation hormis le recul des constructions.</p> <p><b>Les règlements doivent être complétés et les études hydrauliques réalisées, notamment pour apprécier les enjeux relatifs aux zones humides.</b></p> <p>Concernant l'OAP de Saint Léon Gaillard (RP2 p 277 et OAP pIO0), le cours d'eau en bordure de ce secteur bénéficie d'un recul de 30 mètres selon la carte en annexe du règlement. Or, le schéma d'aménagement correspondant ne matérialise pas ce recul. De plus, un emplacement réservé est matérialisé en bordure de cours d'eau.</p> <p>Les incohérences entre le recul obligatoire et les aménagements prévus devront être levées.</p> <p>Des éléments inventoriés dans les OAP hydrauliques ne se retrouvent pas dans les schémas d'aménagement et règlement OAP des secteurs concernés : Sadirac -</p>	<p>Les incohérences seront levées.</p> <p>Des modifications seront apportées pour compléter les OAP.</p> <p>La superposition des zones humides et des ER sera analysée et des modifications seront prises en conséquence.</p> <p>La possibilité de produire du photovoltaïque flottant sera supprimée car aucune zone précise d'implantation n'est définie ni le ou les types de plans d'eau ciblés par cette mesure.</p> <p>Le règlement sera complété.</p> <p>Des modifications seront apportées pour rendre cohérents les éléments.</p>	
--	---	--	--

	<p>Lorient Tiboulet pour un fossé, Cursan - Virly pour un cours d'eau et un fossé et Baron - Cassarat pour un fossé.  <b>Les OAP doivent être complétées.</b></p> <p>Dans le RP2 page 199, le bureau d'étude mentionne qu'aucun emplacement réservé (ER) n'est sur une zone humide. Or, la carte de la page 207 illustre que 6 ER au moins sont positionnés en zone humide ou les intersectent. Ce point n'est pas évoqué dans la séquence ERC, ni dans la compatibilité avec les documents supérieurs. <b>Ce point devra être complété, la compatibilité avec les orientations du SCoT explicitée et le document mis en cohérence.</b></p> <p>Le zonage N, bien qu'un sous zonage Ner existe pour un parc photovoltaïque existant, autorise, que ce soit dans le plan ou dans le règlement (RNT p.69), le photovoltaïque flottant mais sans définir les zones précises et le ou les types de plans d'eau ciblés par cette mesure.  <b>Des précisions doivent être apportées sur ces points et l'évaluation environnementale doit comporter des éléments sur les incidences potentielles de ces équipements et usages sur les milieux aquatiques.</b></p> <p>Un zonage Ni est visible sur le plan de zonage. Dans le rapport de présentation, il y est fait référence comme étant normalement strictement inconstructible (RP2 page 23). Cependant, ce zonage a été oublié au règlement. <b>Ce manque doit être comblé.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>C- Continuités écologiques et trame verte et bleue.</b></p> <p>Le RP2 page 23 mentionne que tous les cours d'eau sont sous zonage N ou A. Cependant, on constate sur le plan de zonage que certains cours d'eau sont bordés par des zones AU. <b>Les arguments avancés pour la protection des cours d'eau doivent être mis en cohérence avec les plans de zonage et les incidences sur les zones à proximité des cours d'eau évaluées.</b></p> <p>Page 177 du RP2 sur la compatibilité avec l'ex-SRCE, mentionné par le bureau d'étude, on constate que les cours d'eau de Baron et Saint-Léon/Blésignac identifiés en liste 1 dans l'ex- SRCE ne sont pas repris dans les réservoirs de biodiversité de la sous trame humide. <b>Ce choix devra être explicité et le document mis en cohérence.</b></p> <p>L'orientation C3 du DOO du SCoT « renforcer la présence de la nature en ville » prévoit que les documents d'urbanisme locaux doivent respecter, dans les secteurs les plus déficitaires en nature, que « lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ou</p>	<p>Des modifications et arguments seront apportés</p>	
--	---	---	--

	<p>d'un secteur, 30 % de la superficie doit être maintenue ou aménagée en espaces vert et que l'atteinte de cet objectif doit privilégier le maintien des structures paysagères remarquables existantes et la préservation des zones humides. Ces espaces verts doivent permettre la mise en œuvre des principes de lisières urbaines et la confortation des liaisons écologiques et paysagères ».</p> <p>Or, dans le règlement pour les zones 1AUe et 1AU (p.281 et 304) la surface maintenue en pleine terre n'atteint pas 30 %. <b>Par conséquent, la divergence avec l'orientation du SCoT est à justifier et le règlement à modifier.</b></p> <p>Cette même orientation C3 du DOO du SCoT « renforcer la présence de la nature en ville » prévoit également que les documents d'urbanisme locaux doivent respecter, dans les secteurs les plus déficitaires en nature, l'intégration de la notion de perméabilité biologique dans les projets d'aménagement.</p> <p>Le RP1 pages 229 à 231 développe la nature en ville. Le bureau d'étude mentionne que la notion de réseau d'habitat dans les zones urbanisées est importante, notamment en zone rurale. Il ajoute que sur Créon, le maintien de motifs naturels et paysagers au sein du tissu bâti est un enjeu important afin d'intégrer cette centralité dans le fonctionnement écologique local. De plus, dans le RP2 page 27, le bureau d'étude ajoute que « le PLUi définit une autre trame verte, plus locale, de nature en ville et de valorisation du travail en pas japonais ».</p> <p>Néanmoins, ces intentions ne se retrouvent pas dans le règlement de zones, où seule apparaît la perméabilité des clôtures, ni dans le règlement des OAP.</p> <p>De surcroît, le DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans son orientation A3 « préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation indique que « tout projet d'installation, d'équipement ou d'aménagement doit maintenir une perméabilité de l'espace suffisante pour le déplacement des espèces ». De plus, dans le RNT page 215, le bureau d'étude explicite qu'une mosaïque de milieux diversifiés est plus favorable à la biodiversité et indispensable même pour certains taxons.</p> <p>Or, dans les OAP en particulier, cette perméabilité n'est pas explicitée, notamment lorsque 2 OAP sont l'une à côté de l'autre (cf. OAP de Haux - Grand Chemin page 261 du RP2 et 49 OAP hydrauliques).</p> <p><b>Des compléments devraient être apportés dans les OAP sur ces points.</b></p> <p>Plusieurs OAP sont positionnées sur des réservoirs de biodiversité, en tout ou partie. Les réservoirs de biodiversité affectés sont les milieux ouverts et les boisements de feuillus. De plus, sur ces OAP, les préconisations du bureau d'étude, notamment la diminution de l'OAP pour exclure le secteur en réservoirs, ne sont pas mises en œuvre dans le schéma d'aménagement de ces OAP (ex: Sadirac Pomadis).</p> <p>De même, les cartes des pages 206 et 207 du RP2 illustrent que des emplacements réservés sont positionnés en zone humide ou les intersectent et qu'ils affectent</p>		
--	--	--	--

	<p>également au moins 4 corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité secondaires.</p> <p>Or, l'orientation C2 du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise « préserver et renforcer les continuités écologiques et paysagères» prévoit, entre autre, que les documents d'urbanismes doivent mettre en œuvre les modalités garantissant la préservation et la valorisation des liaisons écologiques et paysagères.</p> <p><b>Par conséquent, la compatibilité avec cette orientation du SCoT doit être explicitée.</b></p> <p>Le rapport de présentation partie 1 (RP1), page 347, fait un état des lieux des pollutions lumineuses à l'échelles du PLUi et balaye les grands principes d'aménagement pour lutter contre ces pollutions.</p> <p>De plus, page 350, le bureau d'étude précise que les zones à urbaniser qui seront situées à proximité des milieux naturels favorables à l'accueil de la faune nocturne devront faire l'objet d'une attention particulière. Néanmoins, on ne retrouve pas de préconisations dans le règlement et les OAP sur ce point.</p> <p><b>Le diagnostic l'ayant identifié comme un enjeu, le bureau d'étude devrait ajouter des préconisations sur ce point dans le règlement et les OAP.</b></p> <p><b><i>D- Évaluation des incidences Natura 2000.</i></b></p> <p>Le principal argument contenu dans le document pour la protection des zones humides, des espaces naturels remarquables et des sites Natura 2000, est qu'ils sont en zonage Np et Ap inconstructibles. Or, à la lecture du règlement, on note une incohérence sur ce point car, dans ces zones, les constructions ne sont pas interdites, ni les affouillements et exhaussements de sol. De plus, comme mentionné dans un paragraphe ci-avant, l'intégralité du site de la Pimpine ne bénéficie pas d'un zonage Np.</p> <p>Page 87 du RNT, le bureau d'étude avance également que la mise en place d'une zone tampon à proximité des cours d'eau justifie l'absence d'incidences. Or, comme développé ci-avant, ce recul n'interdit pas les coupes (le code de l'urbanisme peut autoriser des coupes pour des boisements protégés au titre du L.151-19) ni les affouillements, exhaussement et travaux d'intérêts publics.</p> <p>De plus, les ER et les STECALs, Nt et Ax notamment, ne sont pas pris en compte dans l'évaluation des incidences. Cependant, ceux-ci intersectent ou jouxtent les deux sites Natura 2000 présents sur le territoire.</p>	<p>L'évaluation des incidences Natura 2000 sera complétée.</p> <p>Des modifications seront apportées pour intégrer les STECALs et ER à l'évaluation environnementale.</p>	
--	---	---	--



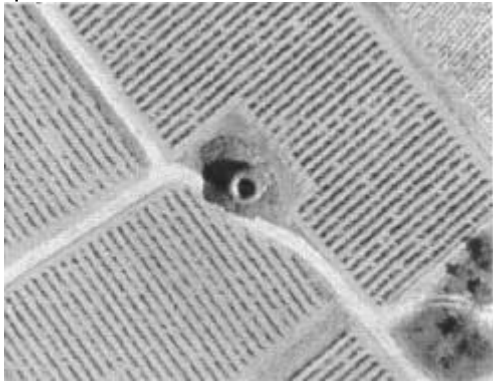
	<p>Les zones Ut, Ne et Ng, jouxtant le site N2000 du Gestas et créées à l'occasion de l'élaboration de ce PLUi, ne sont pas prises en compte dans l'évaluation et rien, au règlement, ne prévoit de mesures particulières pour la préservation des enjeux relevés dans ce site Natura 2000 dans ces zonages.</p> <p>Un constat similaire concerne le site Natura 2000 de la Pimpine : les zones Nt et Ner mises en place par ce PLUi sont positionnées dans (Nt) ce site Natura 2000 ou le touche (Ner) mais ne sont pas prises en compte dans l'évaluation.</p> <p><b>Par conséquent, cette évaluation des incidences Natura 2000 est largement incomplète.</b></p> <p><b>E- Evaluation environnementale du PLUi.</b></p> <p>Concernant l'eau potable, les incidences sont sous-évaluées (cf paragraphe eau potable).</p> <p>Les STECALs créés et les emplacements réservés, notamment ceux interceptant des corridors et des zones humides, doivent également faire l'objet de la séquence ERC et être étudiés dans l'évaluation environnementale.</p> <p>Le rapport des inventaires faune-flore réalisés est totalement absent du dossier. Or, les fiches de synthèse par site présentées dans le RP2 partie « évaluation environnementale » ne donnent que des informations partielles sur les conclusions des passages. Ce manque devra être comblé afin que l'avis donné soit opportun et rendu sur les données exactes.</p> <p>Les prospections de terrain ont été réalisées en trois fois (RP2 page 186) : novembre 2017 pour les zones IAU du PLUi, avril - mai 2018 pour les zones AUx et AUy et août 2018 pour les compléments sur l'OAP du lycée de Créon.</p> <p>Or, les prospections de novembre ne sont pas adaptées aux groupes recherchés. En effet, les inventaires se focalisent sur la flore et la faune, dont la majorité des espèces, y compris les espèces protégées, ne sont pas visibles ou difficilement contactables à cette période. C'est pourquoi, des inventaires complémentaires sont préconisés sur de nombreuses zones, que ce soit pour les zones humides, la faune ou la flore (Tulipe d'Agén, Azuré du Serpolet, Damier de la Succée, etc.).</p> <p>En outre, sur au moins deux secteurs (Saint Léon - Mondon et Sadrac - Lorient Viaud), le bureau d'étude souligne que les périodes d'inventaires ne permettent pas de vérifier si le secteur peut être considéré comme une prairie de fauche d'intérêt communautaire. De plus, bien que mentionné au diagnostic (RP1 page 217) sur la</p>	<p>Les incohérences seront levées pour renseigner la méthode effectivement suivie.</p> <p>La collectivité prendra une décision quant à la mise en œuvre de cette prestation complémentaire</p>	
--	---	--	--

	<p>vallée du Gestas, le Glaïeul des moissons, espèce protégée en Nouvelle Aquitaine, n'a pas fait l'objet de recherche dans les zones à urbaniser de ce secteur. Par conséquent, <b>en l'état, les enjeux des secteurs inventoriés ne peuvent être appréciés. Des inventaires doivent être réalisés, aux périodes favorables selon les groupes recherchés, et l'évaluation environnementale complétée.</b></p> <p>L'orientation B2 du SCoT, bien que plus axée sur les zones humides, demande un inventaire sur l'ensemble des zones AU.</p> <p>Aussi, le bureau d'études mentionne, RP2 page 135, que chaque zone à urbaniser a fait l'objet d'une investigation <i>in situ</i>. Puis, page 156 du même rapport, cette fois, il est mentionné que seules les zones 1AU ont fait l'objet d'inventaire <i>in situ</i>, puis de propositions d'évitement et de réduction des impacts potentiels. On constate donc une incohérence entre les éléments du même rapport sur les zones ayant fait l'objet d'un inventaire. De plus, les zones 2AU mais aussi les zones 1AU de Haux - Grand Chemin, Sadirac - Site PLACO, Loupes - La Moulinasse et Loupes - Bois de Lauriesse / Mairie n'ont pas fait l'objet d'inventaires. De surcroît, la fiche d'enjeux présentée pour Loupes - Bois de Lauriesse / Mairie ne correspond pas au site autour de la Mairie finalement envisagé pour le développement. <b>De fait, les inventaires doivent être complétés et effectués sur l'ensemble des zones à urbaniser.</b></p> <p>Dans le RP2 page 208 et 209, l'exemple de l'implantation du lycée de l'OAP Créon - La Verrerie - Lycée montre la recherche d'évitement. Ce principe n'a pas été mis en œuvre pour les autres secteurs alors que, pour au moins deux d'entre eux, la recherche d'un autre emplacement est explicitement préconisé (Loupes - Croix de Maubec et La Sauve - Les près de Brives). Cette recherche d'évitement devrait être mise en œuvre pour l'ensemble des zones AU. Par conséquent, l'évitement des enjeux par la recherche d'emplacements alternatifs pour les zones à urbaniser n'est pas étudié. <b>La séquence« Eviter» n'est donc pas argumentée.</b></p> <p>De plus, on constate que les solutions d'évitement et de réduction proposées ne sont pas toujours mises en œuvre (ex: diminution de l'OAP de Sadirac - Pomadis, pour exclure le secteur en réservoir). De même, les prescriptions effectuées dans les fiches ne sont pas toujours suivies (sans être exhaustif : Cursan- La Grave, Créon - Mousquet, La Sauve - Naulin). Par conséquent, les incidences résiduelles sont sous évaluées et la séquence « Réduire » incomplète. <b>Les choix d'urbanisation retenus doivent être expliqués et la séquence ERC démontrée.</b></p>	<p>Des modifications seront apportées dans l'analyse des incidences pour prendre en compte les solutions d'évitement et de réduction non mises à l'œuvre.</p> <p>Des modifications seront apportées dans l'évaluation environnementale.</p>	
--	--	---	--

<p>De plus, comme déjà indiqué au paragraphe concernant la trame verte et bleue, les cartes des pages 206 et 207 du RP2 illustrent que des emplacements réservés sont positionnés en zone humide et affectent au moins 4 corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. En outre, plusieurs OAP sont positionnées sur des réservoirs de biodiversité, dont un régional pour l'OAP de La Sauve - Les près de Brives.</p> <p>Or, page 245 du même rapport, seul un secteur de Baron est identifié comme ayant une incidence sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et pris en compte dans l'évaluation environnementale.</p> <p><b>Les informations devront être mises en cohérence et l'évaluation complétée.</b></p> <p>En outre, comme vu précédemment, les 19 STECALs créés à l'occasion de ce PLUi ne sont ni comptabilisés dans les consommations d'espaces, ni pris en compte dans l'évaluation environnementale. Ce manque devra être comblé.</p> <p>De même, comme évoqué dans le paragraphe relatif aux zones humides, l'artificialisation de plan d'eau au profit de parcs photovoltaïques flottants doit également être intégrée à l'évaluation.</p> <p>Par ailleurs, page 26 du RP2, le bureau d'études souligne que les ripisylves sont très protégées, car les constructions y sont interdites grâce au recul mis en place dans le règlement vis-à-vis des cours d'eau. De plus, le classement des ripisylves en espaces boisés classés ou en boisements protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme est également avancé comme argument pour justifier leur protection.</p> <p>Néanmoins, ce recul ne concerne que les constructions à vocation d'habitat mais le règlement autorise certains projets publics ou les aménagements d'aire de loisirs. De plus, le code de l'urbanisme peut autoriser des coupes pour des boisements protégés au titre du L.151-19 (RP 2 page 180). Par conséquent, cela doit être pris en considération dans l'évaluation environnementale.</p> <p><b>Pour toutes ces raisons, l'évaluation environnementale du document est incomplète et devra être reprise.</b></p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <p>Concernant les indicateurs proposés pour le suivi du PLUi, ceux-ci appellent des remarques:</p>	<p>Des modifications seront apportées dans l'évaluation environnementale pour intégrer ces éléments.</p>          <p>Les indicateurs de suivi seront complétés.</p>          <p>Les différents documents du PLUi seront repris points par points afin de lever les incohérences qui peuvent exister et compléter les</p>
---	--

	<p>En effet, concernant la biodiversité, aucun d'entre eux n'a de valeur de référence pour l'état initial.</p> <p>Concernant les réservoirs de biodiversité boisés, le nombre de demandes d'autorisation de coupe, ainsi que la surface d'EBC initiale avec un point tous les 4 ans, devraient également être ajoutés.</p> <p>Pour l'indicateur sur les zones humides, la surface bâtie n'apparaît pas la plus pertinente à retenir comme indicateur de leur évolution. En effet, bien que le PLUi vise à leur préservation, il prévoit des emplacements réservés sur ou franchissant des zones humides et autorise les exhaussements, excavation et affouillements dans l'ensemble des zones. Par conséquent, c'est davantage l'artificialisation (bâti ou non bâti) et l'assèchement de zones humides qui devraient être comptabilisés.</p> <p>Pour l'eau pluviale, comme mentionné plus haut dans le paragraphe y faisant référence, le nombre de communes dotées d'un schéma de gestion des eaux pluviales devrait être ajouté.</p> <p>Pour l'assainissement collectif, l'évolution de l'impact de rejets serait opportune notamment pour visualiser les travaux sur les entrées d'eaux claires parasites et les améliorations des STEP.</p> <p><b>Ces indicateurs devront être complétés, a minima, sur les valeurs de référence.</b></p> <p><b>4. OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER</b></p> <p><b>A- Le Rapport de Présentation (RP).</b></p> <p>Le rapport de présentation dans sa structure répond aux exigences d'un PLU soumis à évaluation environnementale (R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le diagnostic ainsi que les parties relatives à la présentation des choix, leurs justifications et leurs conséquences sur l'environnement sont traitées.</p> <p>Une très grande partie des illustrations et en particulier <b>les cartes sont illisibles</b> que ce soit sur format papier ou numérique (échelle inadaptée à la thématique ou pixellisation). La difficulté ou l'impossibilité de lecture de ces documents rend inaccessible la compréhension de nombreuses justifications qui, pour certaines, sont essentielles (exemple : les continuités écologiques RP2, page 178) et dégrade complètement le travail d'analyse et d'investigation du bureau d'études. Une solution</p>	<p>explications et justification pour une meilleure compréhension du projet de territoire</p> <p>La lisibilité des documents sera assurée.</p>	
--	---	--	--

	<p>technique doit impérativement être mise en œuvre pour remédier à cette difficulté avant l'approbation.</p> <p><b>B- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).</b></p> <p>Les orientations définies par la municipalité dans le PADD répondent aux objectifs que doivent se fixer les communes au titre de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PADD du PLUi arrêté affiche peu d'orientations particulières relatives à la prise en compte des risques connus. Seul le risque d'inondation par ruissellement est abordé.</p> <p><b>C- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</b></p> <p>Une cinquantaine d'OAP ont été mises en place. Elles concernent soit des opérations de requalification urbaine, soit des extensions urbaines, ou bien des secteurs d'orientation urbaine. Six OAP sont thématiques. Trois concernent le patrimoine et quatre la thématique « eau ».</p> <p>Les OAP concernant les secteurs d'extension urbaine (zone IAU) ne mentionnent pas le nombre de logements qu'elles doivent produire contrairement à ce qui est indiqué dans le RP2, page 39. Ceci rend notamment difficile le contrôle de l'armature urbaine prévue dans le PADD (1/3 du développement doit se faire à Créon, un autre tiers dans les communes de Sadirac, Haux et la Sauve, un dernier tiers dans les autres communes).</p> <p>Il est rappelé que c'est notamment dans les secteurs d'extension urbaine que les efforts de gestion économe de l'espace les plus importants doivent être faits.</p> <p>L'existence d'OAP sur des zones 2AU (comme à Loupes - secteur Masson-Sud) est sans objet car ces zones ne font pas partie du projet. Les OAP destinées à ces zones seront établies lors de la prochaine révision du PLU (cf. paragraphe relatif au zonage).</p> <p><b>Les OAP doivent être reprises et complétées en fonction des observations sur les différentes thématiques (environnement, risques, avis Architecte des bâtiments de France...).</b> (cf courrier DDTM du 27/03/2018)</p>	<p>Les OAP sur des zones 2AU sont supprimées. Toutefois, elles sont loin d'être sans objet car elles ont été réalisées dans la continuité des zones 1AU et montrent la logique de déplacement et d'aménagement dans leur globalité et dans le temps.</p> <p>Les OAP seront, le cas échéant, complétées.</p> <p>L'identification de zones 2AU permet d'explicitier la cohérence des choix en termes d'aménagement et de développement urbain, à plus long terme.</p> <p>Des compléments d'information pourront être ajoutés.</p>	
--	--	---	--

	<p style="text-align: center;"><b>D- Le Plan de zonage - Le règlement écrit.</b></p> <p><b>Le zonage:</b></p> <p>Le zonage est constitué d'un plan couvrant la totalité de la superficie des communes de la CDC engagées dans l'élaboration du PLUI. Chaque commune fait l'objet d'un plan-focus particulier. Chaque plan de commune possède son tableau des emplacements réservés.</p> <p>Le plan de zonage fait apparaître (RP2 p.77) cinq zones 2AU destinées à l'habitat et deux zones 2AUx destinées aux activités économiques. Il est indiqué que ces zones seront ouvertes à l'urbanisation après une procédure de révision (RP2 p.81). Ces zones 2AU actuellement inconstructibles, qui ne font pas partie du projet (mais dont il existe un règlement et des OAP) devraient être reclassées en N ou A en attendant une prochaine révision.</p> <p>Le zonage fait apparaître un certain nombre de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Un document relatif à ces bâtiments se trouve en annexe du rapport de présentation. Toutefois, les informations délivrées par cette annexe sont insuffisantes. En effet, aucune indication de surface ni de description des bâtiments ne figure dans le document. En outre, les photos aériennes ne permettent pas une réelle identification de la nature des bâtiments. La pertinence de certaines possibilités de changement de destination interpelle. Par exemple, la possibilité de transformer la construction en habitation au lieu-dit Lalande à Haux, au milieu des vignes et des risques phytosanitaires liées à cette activité pose question.</p> 	<p>Des compléments d'information pourront être ajoutés.</p> <p>Il s'agit là clairement d'une erreur manifeste d'analyse. Cette citation n'existe pas dans le rapport de présentation. En revanche, il est stipulé : (RP2 page 30) :  « C'est ainsi que <u>plusieurs constructions</u> ont été identifiées afin de bénéficier d'une possibilité de changement de destination pour une vocation d'hébergements hôteliers et touristiques et de restaurant. »  (RP2 page 35) :  « (...) autoriser le changement de destination <u>d'anciennes constructions</u> en zone agricoles et naturelles sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère ».  « une activité touristique et d'hébergement à certains châteaux préalablement identifiés <u>etc...</u> ».</p> <p>Cette erreur matérielle sera corrigée.</p> <p>Autant que possible la lisibilité sera améliorée.</p>	
--	--	--	--



	<p>S'agissant de zones actuellement libres de construction et aménageables par opération d'ensemble, cette règle qui est par ailleurs non justifiée ne semble pas pertinente.</p> <p>Il faudrait que soit rajoutées au sein des dispositions générales, dans un paragraphe dédié, les éléments suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (&gt;50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</li> <li>2. Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.</li> </ol> <p>Au sein des articles 1.2 (« Usages, Activités et Affectations des sols soumises à conditions particulières) de la zone N - sous-secteur Ng, nous vous demandons de modifier le paragraphe suivant :</p> <p><i>«... ne sont autorisées que les aménagements et les installations nécessaires à la création et au fonctionnement d'un parcours de golf et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères du site. De plus, le parcours de golf devra démontrer son autonomie en eau. »</i></p> <p>Par ailleurs, nous souhaitons intégrer des exceptions au sein du paragraphe mentionnant les «Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver » p. 427.</p> <p>En effet, les ouvrages de transport d'électricité de RTE, (servitudes 14), traversent fréquemment des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'urbanisme. Or la servitude d'utilité publique 14 relative aux ouvrages de RTE est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie) : « droit pour le concessionnaire de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. » Il est donc demandé de mentionner dans le règlement qu'au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151.19 du Code de l'urbanisme que les activités de RTE de gestion de la végétation soient autorisées et que les mesures de protection mentionnées (coupes et abatages interdits, compensation des suppressions, etc.) ne concernent pas RTE (cf .avis en pièces jointe).</p>	<p>Les annexes seront complétées en ce sens.</p>	
--	---	--	--



	<p><b>E- Les Annexes.</b></p> <p>Le dossier sera à reprendre sur les points suivants :</p> <p><b>Servitude d'Utilité Publique (SUP):</b></p> <p>Les arrêtés des servitudes d'utilité publiques relatifs à la protection des monuments historiques doivent figurer dans les annexes du PLU. En effet, on ne retrouve pas les arrêtés dans les annexes. Les arrêtés d'instauration de chaque servitude d'utilité publique, accompagnés de la cartographie correspondante doivent être présents dans les annexes (articles L151-43 et R151-51 du code de l'urbanisme).</p> <p><b>Saturnisme:</b></p> <p>Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, il convient d'indiquer en annexe que la totalité de la communauté de communes est soumise au risque d'exposition au plomb, en application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.</p> <p><b>Eaux usées:</b></p> <p>Réseau d'eaux usées: Il manque les réseaux d'eau usée concernant les communes de Sadirac et Cursan.</p> <p><u>Zonage d'assainissement :</u> Les informations sur St Léon/Blésignac/St Genès sont manquantes.</p> <p><b>Aucun schéma directeur d'assainissement n'est annexé au dossier.</b></p> <p><b>F- La numérisation du PLU au standard CNIG</b></p> <p>L'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique a introduit l'obligation de transmission dématérialisée à l'État au standard CNIG et de publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) (ou sur internet, à défaut) à compter du 1er janvier 2016. Cette publication vaudra publication dans un recueil administratif au sens de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2020 et sera donc obligatoire.</p>	<p>La version numérisée sera transmise après approbation du PLUi.</p>	
--	--	---	--

	<p>Les dispositions des articles R143-16, R153-22 et R 163-6 du code de l'urbanisme concernant la publication des documents d'urbanisme sur le GPU ne prennent effet qu'à compter du 1er janvier 2020, mais les dispositions de la directive européenne dite « Inspire » transposée par l'ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010 s'appliquent pleinement aux documents d'urbanisme. Vous devez donc non seulement publier l'ensemble des données numérisées (y compris les fichiers SIG et métadonnées) concernant votre document d'urbanisme, mais aussi en permettre le téléchargement et l'échange entre les opérateurs publics.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions peut être respecté en publiant le PLU numérisé sur le Géoportail de l'urbanisme. L'utilisation de ce dernier permet aux collectivités d'offrir un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé à leurs administrés.</p> <p><b>C'est à la commune qu'il revient de publier le document d'urbanisme. Suite à l'approbation du document d'urbanisme de votre commune, la version numérisée de ce dernier devra être transmise à l'État dans le cadre de l'article L133-2 du code de l'urbanisme. Les articles L133-4 et R133-2 imposent que cette numérisation soit faite conformément aux dispositions du standard élaboré par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG : <a href="http://cnig.gouv.fr">http://cnig.gouv.fr</a>).</b></p>		
<b>Annexe 1 : Calcul contradictoire du Point Mort</b>	<p><b><u>La méthode du « POINT-MORT »</u></b></p> <p>La méthode dite du « point mort » 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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. remplacer les logements détruits ou désaffectés, changement de destination, c'est le <b>renouvellement</b>,</li> <li>4. compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,</li> <li>5. répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du <b>desserrement</b> (si la taille moyenne des ménages ou taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population).</li> </ol> <p>La somme de ces besoins est appelée « <b>point-mort</b> ». Il s'agit de l'évolution du parc de logement qui a été nécessaire pour maintenir la même population du début à la fin de la période étudiée.</p> <p><u>Les données utilisées</u></p>	<p>Le calcul du point mort et une réponse au calcul contradictoire présenté par l'Etat est disponible dans l'annexe ci-jointe.</p>	

	<b>Démographie (Source: INSEE)</b>				
		<b>2006</b>	<b>2015</b>		
	Population totale	12623	15337		
	Population ménage	12537	15249		
	Nombre ménage	4813	6135		
	Taux d'occupation	2,6	2,48		
	<b>Logement (Source: INSEE)</b>				
		<b>2006</b>	<b>2015</b>		
	Parc logements	5126	6620		
	Résidences principales	4813	6135		
	Résidences secondaires	125	91		
	Logements vacants	188	394		
	Logements autorisés 06-15	1579			
	Logements commencés 06-15	1522			

Calcul du point mort			
		2006-2015	2006-2015 Par an (arrondi)
A = renouvellement du parc	(construction neuve 06-15) – (variation du parc 06-15) A1 (logts autorisés) 1579-1494 A2 (Logts commencés) 1522-1494	85 ou 28	8 ou 3
B =Variation résidence secondaires + logements vacants	(rés sec 15 - rés sec 06) + (log vac 15 - log vac 06) (91-125)+(394-188)	172	17
C : Besoin de desserrement	(Pop Ménage 06/Taille ménage 15) - (Pop Ménage 06/Taille ménage 06) (5055)-(4821)	234	23
Point Mort	D1 = A1+ B+ C  ou  D2= A2+ B+ C	491  ou  434	49  ou  43

Les résultats du calcul du point-mort varient suivant que l'on utilise comme indicateurs les logements autorisés ou les logements commencés comme variable dans le calcul du renouvellement du parc. A noter que les données DGFIP sur les constructions neuves étant partielles, elles n'ont donc pas été utilisées.

Le résultat du point mort oscille donc entre 43 et 49 constructions annuelles.

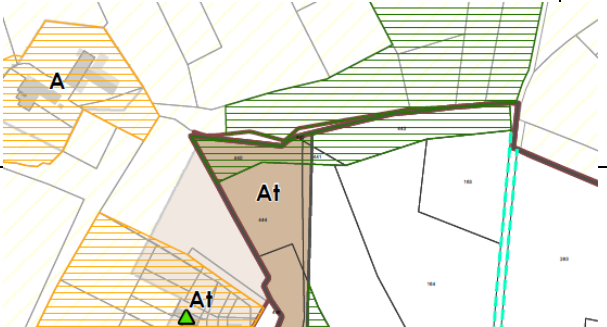
Soit, sur la période de 12 ans, l'échelle retenue par la collectivité dans les études du PLU, un besoin en logements entre 516 et 588 pour le maintien de la population du territoire du PLUI.

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.

INAO												
	<p>L'ensemble des communes appartiennent aux aires géographiques de diverses Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) viticoles, ainsi qu'aux territoires de production de nombreuses Indications Géographiques Protégées (IGP).</p> <table><tr><th>COMMUNE</th><th>AOC</th><th>IGP</th></tr><tr><td>BARON BLESIGNAC CREON CURSAN LA SAUVE LE POUT LOUPES MADIRAC SADIRAC SAINT-GENES-DE-LOMBAUD SAINT-LEON</td><td>Entre-deux-Mers Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux</td><td>Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen</td></tr><tr><td>HAUX</td><td>Cadillac Côtes de Bordeaux Côtes de Bordeaux- Cadillac Premières Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux</td><td>Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen</td></tr></table> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>La Communauté de Communes comptait, au 1er janvier 2015, 16712 habitants. Le PADD présente un objectif de développement avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,00% par an jusqu'en 2030, sur un rythme de 130 logements mis sur le marché par an pour les douze prochaines années en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Lors de la décennie passée, la Communauté de communes du Créonnais a consommé 120 ha à destination d'habitat et plus de 23 ha à destination d'activités économiques et d'équipements, soit une consommation globale de 143 ha.</p> <p>La Communauté de Communes du Créonnais se fixe d'ici à 2030 :</p> <p>6. Un objectif de modération de 7% des surfaces à vocation d'habitat (soit une consommation d'environ 110 hectares en zones urbaine et à urbaniser), mais avec 60% de la production de logements issue des zones urbaines (renouvellement urbain).</p>	COMMUNE	AOC	IGP	BARON BLESIGNAC CREON CURSAN LA SAUVE LE POUT LOUPES MADIRAC SADIRAC SAINT-GENES-DE-LOMBAUD SAINT-LEON	Entre-deux-Mers Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen	HAUX	Cadillac Côtes de Bordeaux Côtes de Bordeaux- Cadillac Premières Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen		
COMMUNE	AOC	IGP										
BARON BLESIGNAC CREON CURSAN LA SAUVE LE POUT LOUPES MADIRAC SADIRAC SAINT-GENES-DE-LOMBAUD SAINT-LEON	Entre-deux-Mers Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen										
HAUX	Cadillac Côtes de Bordeaux Côtes de Bordeaux- Cadillac Premières Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen										

	<p>7. Un objectif de consommation de 20 hectares de surface à destination des activités économiques et des équipements nouveaux.</p> <p>Le PADD reconnaît l'économie agricole comme un élément essentiel du territoire: « <i>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. »</i></p> <p>C'est ainsi que le PADD inscrit vouloir mettre en œuvre les dispositions suivantes dans l'élaboration de son PLUi afin de : <b>Préserver la qualité et le potentiel des espaces agricoles et forestiers.</b></p> <p><i>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 :</i></p> <p><i>j) Maintenir et valoriser le foncier agricole utile et productif, mais dans un objectif possible de diversification, au-delà de la viticulture.</i></p> <p><i>k) Maintenir et valoriser le foncier agricole utile et productif dans les espaces protégés (ZNIEFF, Natura 2000, ...).</i></p> <p><i>l) Définir une gradation des espaces agricoles en fonction des enjeux de préservation, paysagère notamment.</i></p> <p><i>m) Maintenir et adapter les outils de préservation mis en place localement comme par exemple la Zone Agricole Protégée sur Sadirac.</i></p> <p><i>n) 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.</i></p> <p><i>o) Encadrer la constructibilité des constructions existantes dans les espaces agricoles et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation.</i></p> <p><i>p) Limiter les risques de conflits d'usage en intégrant des aménagements d'espaces de transition entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- 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.</i></li> <li><i>- 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.</i></li> </ul> <p><i>q) Accompagner les potentialités de diversification de l'activité agricole en autorisant:</i></p>		
--	---	--	--

	<p><i>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),</i>  <i>Les locaux de transformation, vente directe, ...,</i>  <i>Une activité touristique et d'hébergement à certains châteaux préalablement identifiés,</i>  <i>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.</i></p> <p><i>r) Encadrer la constructibilité des constructions agricoles notamment d'un point de vue qualitatif (forme urbaine et qualité architecturale).</i>  <i>s) Localiser et encadrer les projets de production d'énergies renouvelables sur des sites peu vulnérables d'un point de vue agricole, paysager et écologique.</i></p> <p>Le rapport de présentation, dans son diagnostic agricole p.102, <b>présente une omission qu'il convient de rectifier : toutes les communes du territoire (à l'exception de Haux) appartiennent à l'aire géographique de l'AOC « Entre-deux-Mers »</b>. Seule la commune de Haux appartient à l'aire géographique des AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux ».</p> <p>L'Institut souligne le dialogue entre les communes et les représentants des professions agricoles et viticoles pour définir le projet. Une consultation préalable a été réalisée pour faire du maintien de l'activité viticole dans les espaces où les enjeux agronomiques sont les plus forts, un préalable à la définition du projet de développement urbain. Au final, le projet de PLUi est peu consommateur d'espaces délimités en AOC et préserve tant les paysages que l'activité viticole des difficultés générées par la trop grande proximité de projets urbains. Les espaces plantés en vigne inscrits dans les zones urbaines du PLUi sont soit enclavés dans l'urbanisation existante, soit en extension directe des périmètres agglomérés.</p> <p>Cependant, les services de l'INAO constatent, au regard du plan de zonage, que certains des principes retenus pour élaborer le projet de révision du PLUi n'ont pas été appliqués dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone 2AUx au lieu-dit « Jos » à Madirac :</li> </ul> <p>La zone d'activités artisanales 2AUX de 2,7 ha, figurant au PLU approuvé en 2016 pour la commune de Madirac, avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'INAO en date du 18 janvier 2016 au regard de son inscription au cœur des espaces délimités en AOC plantés en vigne. L'OAP précise que cette zone jouxte une zone accueillant quelques activités économiques existantes. A proximité, en franchissement du chemin de Jos, seule une activité de vente de piscines est présente et d'ailleurs inscrite en zone UC du PLUi et non en zone d'activité. Cet espace planté en vigne se</p>	<p>Le diagnostic agricole sera corrigé.</p> <p>La zone 2Aux existe dans le PLU de la commune de Madirac. Cette zone est identifiée dans le PADD du PLUI du Créonnais comme une zone de développement économique à long terme sur la RD14. De plus, en compatibilité avec le SCOT, elle est incluse</p>	
--	--	--	--

	<p>situé au cœur de l'espace viticole de la commune. Bien que la communauté de communes ait prévu que son urbanisation ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une révision du présent PLUi, l'Institut renouvelle sa demande de voir ce secteur reversé en zone A.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone 1AU au lieu-dit« Le Bourg » à Haux: Cette zone avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'INAO lors de l'élaboration du PLU de la commune de Haux approuvé en 2007. Elle était plantée en vigne précédemment. Aujourd'hui, les orientations d'aménagement prévoient la constructibilité des parties nord-est et sud-ouest de cet espace sur 2 ha et instaure une zone N centrale d'environ1 ha pour préserver le cône de vue, espace ainsi perdu pour l'agriculture sans nécessité avérée de sa consommation. La partie sud-ouest de la zone 1AU est séparée des vignobles en place par une voie communale mais l'OAP ne prévoit pas l'instauration de haies préservant des conflits d'usage. Compte-tenu de la mobilisation de 3 hectares de terrains d'excellent potentiel viticole en haut de coteau, constructibles sur seulement 2 hectares, et de la nécessité de la préservation paysagère du site, l'INAO renouvelle sa demande de voir ce secteur reversé en zone A.</li> <li>- Zone At au lieu-dit « Les Faures » à Haux : Une partie de parcelle de vigne attenante au siège d'exploitation du château Peneau est identifiée en zone At pour permettre la création et le développement de logement (gîtes), d'hébergement de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, sans autre précision sur le projet. L'Institut remarque que le siège d'exploitation du château lui-même n'est pas identifié en zone agricole A, mais en zone UAp, ce qui pourrait nuire à des aménagements ultérieurs des parties bâties à usage agricole. L'Institut demande l'identification en zone A du siège d'exploitation.</li> <li>- Lieu-dit « Au Coureau » à Haux : Une partie de la parcelle AE 618 entièrement exploitée en vigne (derrière le château d'eau) est identifiée en zone UB. Il n'est pas souhaitable d'étendre l'urbanisation en linéaire sur cette parcelle. L'INAO demande le reversement en zone Ap de cette partie de parcelle.</li> <li>- Zone UEp au lieu-dit« Terres de Naulin » à la Sauve : Une extension de la STEP (station d'épuration) est prévue à l'est du site. Cette extension concerne une partie de la parcelle AD 180 plantée en vigne. L'Institut demande de revoir ce projet d'extension afin de préserver le potentiel viticole de la parcelle.</li> </ul>	<p>dans les enveloppes urbaines du SCOT. La préservation des espaces viticoles a fait l'objet d'une négociation avec les professionnels de la filière viticole.</p> <p>Cette zone 1AU existe dans le PLU de la commune de Haux. Une station d'épuration a été construite spécialement pour le développement de cette zone. La zone est donc maintenue comme constructible. De plus elle a été réduite pour tenir compte des exigences de l'UDAP.</p> <p>CF observation précédente : la zone At sera supprimée à Haux</p> <p>La zone urbaine sera réduite.</p>	
--	--	---	---



	<p>- Zone At, au lieu-dit « Joyeuse », communes de Sadirac et Saint-Genès de Lombaud :</p> <p>Le secteur défini en zone At pour permettre la création et le développement de logement (gîtes), d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, sans autre précision sur le projet représente plus de 9 ha dont 5 ha appartiennent aux aires parcellaires délimitées en AOC. Si le secteur n'est actuellement pas cultivé en vigne, il apparaît cependant nécessaire de définir quels sont les projets de construction envisagés et si une telle superficie, qui ne semble plus relever d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées, est nécessaire à l'aboutissement du projet.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi inscrit 39 bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles, naturelles ou forestières en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>En conclusion, sous réserve que les demandes développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.</p>	<p>La zone At sera réduite pour maintenir la partie productive en zone A ou Ap.</p>	
<b>CdC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS</b>			
	<p>En premier lieu, la Communauté de communes loue l'effort autour de l'élaboration d'un tel document qui a dû se révéler une expérience intéressant de co-construction pour les communes. L'un des objectifs principaux à savoir la réduction <b>des surfaces à urbaniser est affiché avec une réduction de 35%</b>. Cette volonté s'affiche aussi sur notre territoire au travers des récentes révisions de PLU sur notre territoire (Latresne, Cénac) et nous sommes conscient du caractère collectif indispensable inhérent à la réussite de cet objectif important.</p>		

	<p>Nous remarquons que les trames vertes et bleues sont préservées par le document graphique. Une continuité des EBC aurait été un point positif et un travail intéressant de co-construction entre nos deux intercommunalités.</p> <p>L'inscription d'un développement de schéma de parcours pédestre et cyclable permettant d'irriguer le territoire Créonnais à partir de la piste Lapébie nous apparaît comme une opportunité intéressante de favoriser les continuités et les connexions avec nos itinéraires.</p> <p>La Communauté de Communes note aussi la volonté de mettre en avant les questions de l'Eau, de la gestion de cette ressource dans son ensemble et de ses milieux. Le développement récent du périmètre du SIETRA dont font partie certaines des communes composant votre territoire nous permettra d'avoir une structure souple et active répondant à ces enjeux importants.</p> <p>Nous prenons note de l'intégration du volet Habitat dans votre document d'urbanisme, volet bien documenté dans sa partie diagnostic qui sera montré à titre d'exemple aux conseillers communautaires de notre territoire. Concernant la mobilité, les différents travaux, études et ressentis montrent que les habitants sont aussi en attente d'une mobilité plus efficace vers la Métropole (comme le montre la volonté de créer une ligne express depuis Créon) mais aussi entre les autres pôles de notre territoire et les communes plus isolées.</p> <p>Pour l'ensemble des raisons développées ci-dessus, la Communauté de communes émet un <b>avis positif</b> sur l'ensemble du travail effectué et regardera avec bienveillance la mise en application de ce document.</p>		
<b>SYSDAU</b>			
	<p><b>1. Compatibilité du projet de PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT</b></p> <p>Le projet de PLUi du Créonnais est le premier document d'urbanisme intercommunal élaboré après l'approbation du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et le second sur le territoire après celui de Bordeaux Métropole en 2006 (révisé en 2016).</p> <p>Les orientations du SCoT ayant été structurées dans un objectif de mise en œuvre intercommunale, celles-ci constituent la base du projet de territoire du Créonnais. Le projet de PLUi décline et affine les orientations du SCoT à l'échelle des 12 des 15 communes de son périmètre. Tout en considérant les spécificités territoriales locales,</p>		

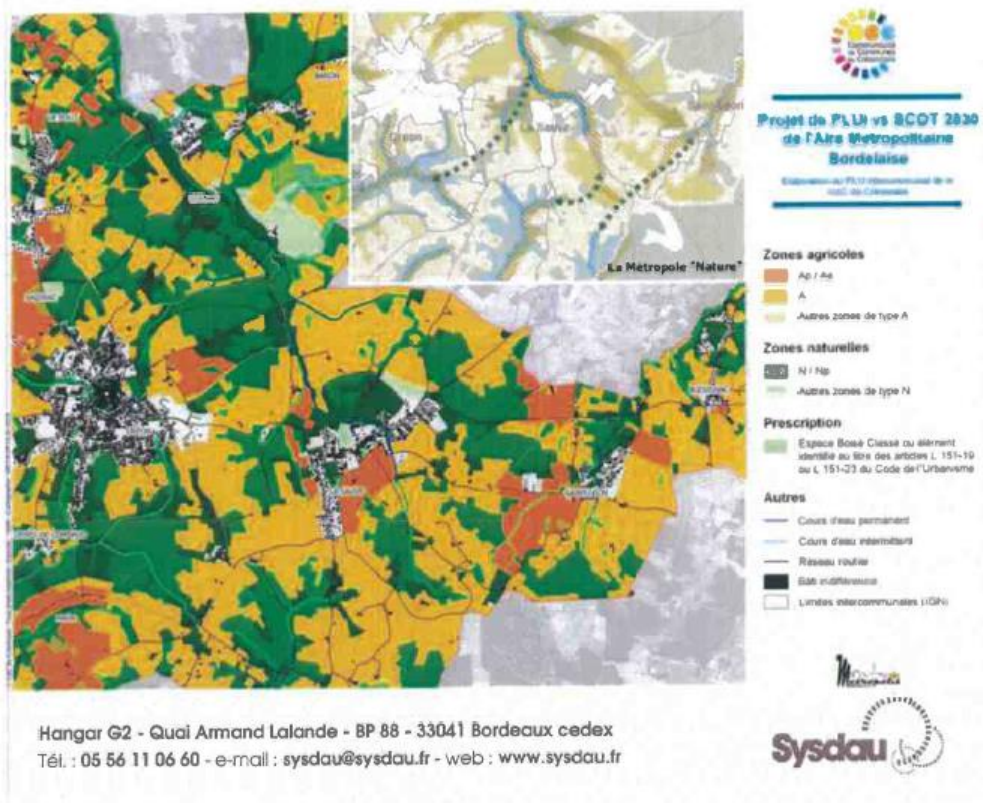
	le projet de PLUi affirme une armature territoriale hiérarchisée qui permet de mieux spécifier le rôle de chacune des communes dans leur apport au projet intercommunal.		
--	--	--	--



	<p><b>Les principaux points du projet de territoire du Créonnais</b></p> <p>Le projet de PLUi cherche à inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé et prévoit par exemple un développement démographique modéré avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,00% par an jusqu'en 2030. Ce développement, repose une armature territoriale à trois niveaux qui constitue le socle du projet territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une ville-centre&gt; Créon,</li> <li>- trois pôles relais&gt; Sadirac, La Sauve et Haux,</li> <li>- les autres communes.</li> </ul> <p>Le projet de PLUi permet la réalisation d'un équipement d'intérêt général majeur (à l'échelle d'un bassin de vie plus important que celui la Communauté de communes), le futur Lycée de l'Entre-Deux-Mers à Créon. Cette localisation est bien justifiée dans le rapport de présentation et répond parfaitement au projet d'armature territoriale.</p> <p>L'identité du Créonnais est également un point important du projet de PLUi et permet de répondre à la fois à la préservation de la trame verte et bleue du territoire et de la ressource en eau ainsi qu'à la valorisation des espaces agricoles et forestiers qui font partie intégrante du projet de développement économique local.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit de développer l'économie locale en offrant de nouvelles capacités aux pôles économiques existants et en améliorant le niveau de services global du territoire.</p> <p><b>Dispositions du projet du PLUi du Créonnais au regard des différents axes du D2O</b></p> <p>Cette analyse du document d'urbanisme local se fait au regard des différentes dispositions du Document d'orientation et d'objectifs et de ses composants : rapport principal, les 4 cartes [métropole] au 1/100 000e et les deux Atlas (enveloppes urbaines / espaces naturels et agricoles protégés).</p> <p style="padding-left: 40px;"><b>&gt; Métropole Nature</b></p> <p><b>Les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestier, identifiées par le SCoT ont été intégrées dans le projet du territoire.</b></p>		
--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Les terroirs viticoles protégés plantés en vignes et les terrains en AOC ont été inscrits en zone agricoles dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole ; toutes les occupations et utilisations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites. En zone Ap, au regard des qualités paysagères, les constructions à usage agricole sont également interdites. Les terroirs viticoles protégés non plantés (majoritairement des espaces boisés) ont été inscrits en zone naturelles qui permettent également, de par leurs règlements, de préserver les terroirs de l'urbanisation.</li> <li>&gt; Les réservoirs de biodiversités que sont les vallons, les boisements et les prairies sont bien protégés par le zonage du PLUi.</li> <li>&gt; Le projet de PLUi ne fait pas obstacle aux continuités paysagères et le règlement permet d'en assurer leur préservation.</li> </ul>		
--	--	--	--

(Extrait du PLUi – Articulation avec le SCoT)



- > Les panoramas locaux et les principaux cônes de vues sur les grands paysages ont été bien identifiés et le règlement assure leur protection.
- > Les lisières ville-nature futures sont traitées dans les Orientations d'aménagement et de programmation par l'inscription « d'arbres à hautes tiges » ou « d'espace vert » à créer

(Extrait PLUI – OAP Haux)



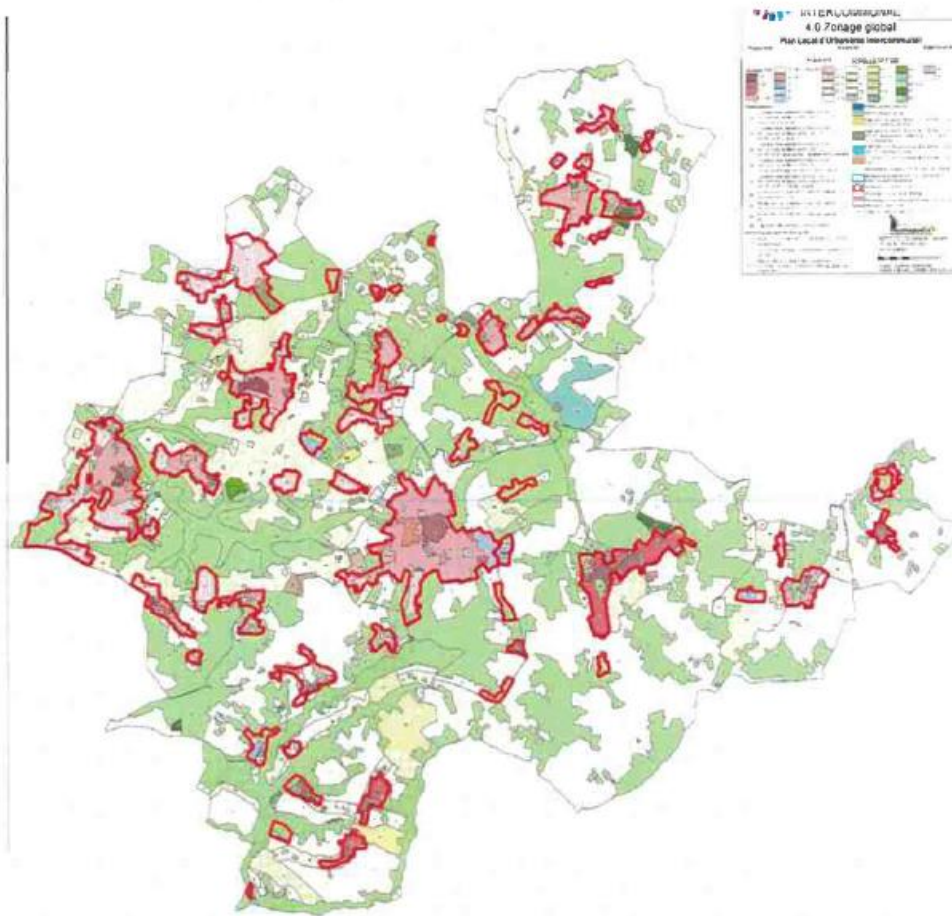
Orientations d'Aménagement et de Programmation

504 李 明 等



	<p>&gt; <b>Métropole Responsable</b></p> <p><b>Du point de vue du respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCoT</b></p> <p>&gt; Le projet de développement résidentiel à 2030 s'inscrit globalement dans les enveloppes urbaines 2030 du SCoT.</p>		
--	---	--	--

(En rouge les enveloppes urbaines du SCoT)



- > Les enveloppes urbaines du SCoT étant relativement restreintes sur le territoire du Créonnais, la communauté ne dispose plus de terrains de grande taille pour permettre l'implantation de grand projet économique. Ain si, elle a fait le choix (par défaut) d'inscrire deux secteurs pour le développement économique en marge de l'enveloppe urbaine du SCOT :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 hectares d'espaces naturels à Loupes qui sont destinés à permettre la création d'une zone d'activité artisanale.</li> <li>- 2 hectares d'espaces agricoles à Sadirac qui sont destinés à permettre l'extension de la zone artisanale de Bel Air .</li> </ul> <p>Ces terrains sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine et à proximité de la D671 qui est l'axe identifié pour accueillir dès la rentrée 2019 une nouvelle ligne de car express.</p> <p>&gt; La zone 1AUe, qui accueillera le futur lycée et ses équipements est située dans la continuité de l'enveloppe urbaine, dans un secteur naturel identifié à la fois comme « <i>socle agricole naturel et forestier à préserver de l'urbanisation</i> » et « <i>terroir viticole protégé</i> » au SCoT. Un accord a été trouvé entre le Sysdau, la filière viticole et les porteurs de projet (Région et Communauté de communes) sur la localisation du projet qui dans sa forme n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.</p>		
--	--	--	--



Illustration de la liaison douce vers le collège par la rue Régano dans l'OAP

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) .

	<p>Cette implantation le long de la RD 14 - axe routier qualifié de voie de communication à « haut niveau de service » par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise - permettra également de garantir un accès quotidien fluide et sécurisé au futur lycée pour ses 2000 élèves (véhicules légers et cars scolaires). Les axes de « haut niveau de service » disposent notamment de couloirs de transport dédiés avec des horaires cadences et renforcés en périodes de pointe.</p> <p>Ce choix de l'inscription du lycée dans le PLUi est un acte politique fort, soutenu par la région Nouvelle Aquitaine, la profession viticole ainsi que les élus locaux (députés, sénateur, maires, adjoints, conseillers municipaux) ainsi que par le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (délibération du comité syndical du SYSDAU datée du 18 janvier 2019).</p> <p><b>Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT</b></p> <p>26. Le projet de PLU prévoit une densité moyenne de 750 m<sup>2</sup> par logement, ce qui correspond aux orientations fixées par le SCoT pour le territoire.</p> <p>27. Une identification précise des capacités de division parcellaire et d'intensification urbaine a été réalisée au cours de l'élaboration du PLUi. Le projet annonce un équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain selon un rapport 33%/67% ce qui est plus vertueux que les objectifs du SCoT sur ce territoire. Les secteurs de renouvellements urbains disposent tout comme les secteurs d'extensions urbaines, d'OAP adaptées qui répondent aux enjeux de rationalisation.</p>		
--	---	--	--





### Du point de vue de la ressource en eau

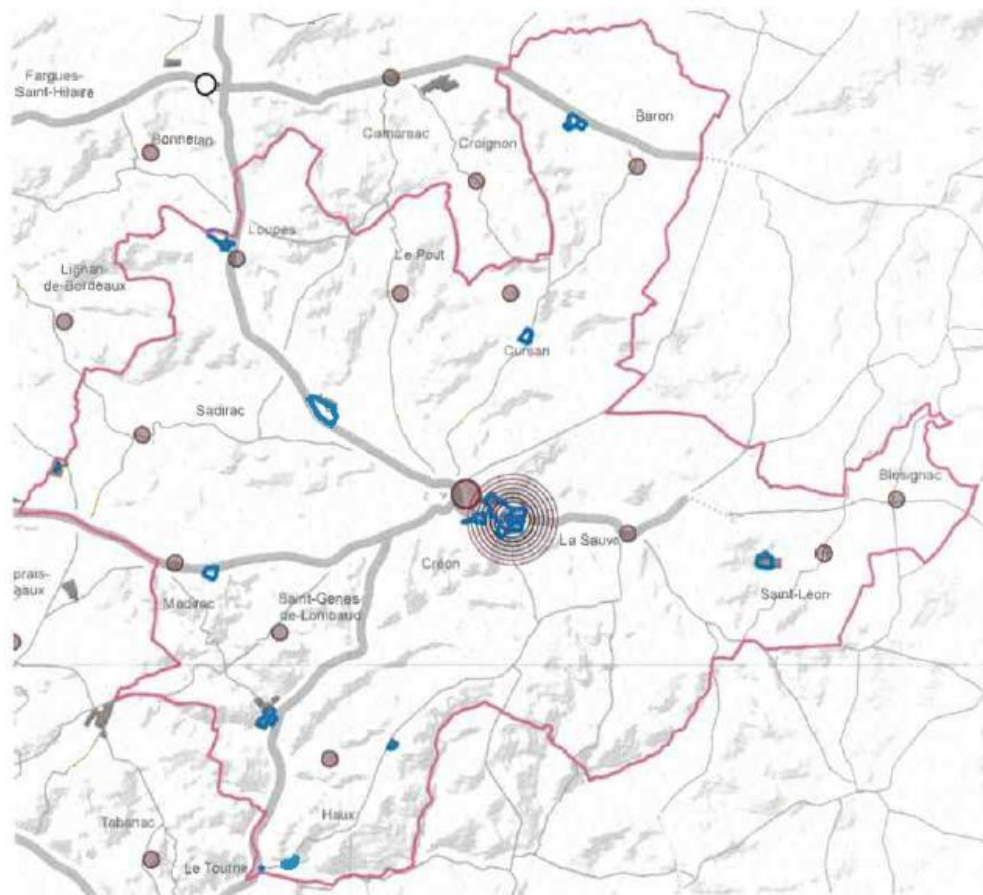


28. Le projet de PLUi intègre la question de la ressource en eau en plusieurs dispositions :

- en veillant à limiter les risques d'inondation,
- en préservant les fonctionnalités des espaces notamment en matière d'écoulement des eaux pluviales,
- en incitant aux aménagements locaux de récupération des eaux pluviales pour une préoccupation liée au risque naturel de ruissellement, au risque de pollution par ruissellement,
- en limitant le recours à l'assainissement individuel et en favorisant la maîtrise des rejets d'eaux usées.

### 29. Métropole Active

(En bleu les zones économiques du projet de PLUi)



30. Le projet de territoire concourt à renforcer la dynamique économique métropolitaine

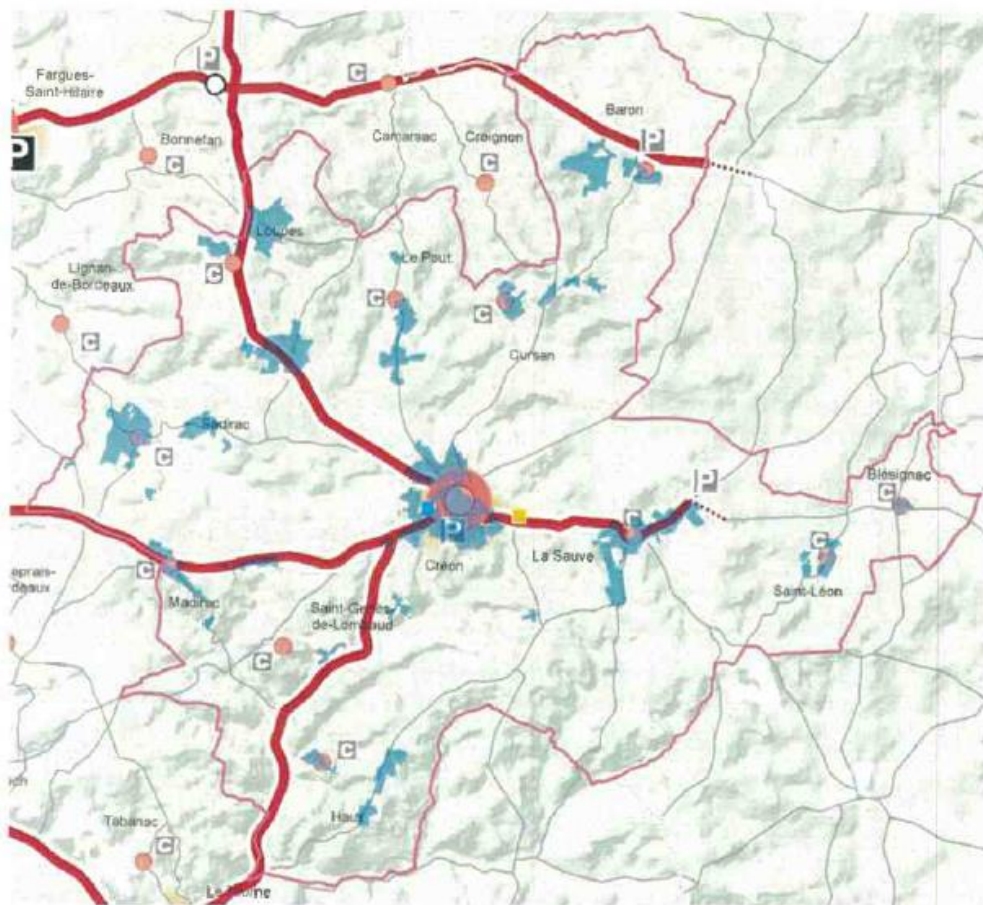
via le renforcement de 3 sites d'activités :

- la zone de Pastin à cheval sur Créon et La Sauve,
- l'extension de la zone d'activités de Bel Air,
- la zone de Baron le long sur la RD936 ;



	<p>via la création de deux nouveaux sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création d'une zone d'activités artisanales à Madirac (réserve foncière (2AU) qui fait l'objet d'une OAP,</li> <li>- la création de la zone d'activités artisanales à Loupes (1AUx) qui fait aussi l'objet d'une OAP.</li> </ul> <p>31. Le projet de PLUi favorise la diversification des activités et sites agricoles dans la mesure où ces activités complémentaires ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.</p> <p><b>32. Métropole à haut niveau de services</b></p>		
--	---	--	--

(En bleu les zones d'intensification et d'extension urbaine du projet de PLUi)



#### Du point de vue de l'amélioration de l'offre en mobilité

33. La communauté de commune n'est pas autorité organisatrice de mobilité. Cependant elle cherche à encourager les pratiques de transports collectifs, modes-doux et co-voiturage sur son territoire et à destination des pôles d'emplois.

34. Le conseil régional développera à titre expérimental une ligne de car express entre Créon et Bordeaux à la rentrée de septembre 2019. Cette ligne desservira directement les principaux pôles économiques du territoire et plusieurs secteurs de développement urbain sont localisés à proximité immédiate de la D671 sur laquelle circulera le bus.

#### **Du point de vue de la géographie prioritaire de l'offre urbaine**

35. Le projet de PLUi a établi une armature territoriale qui affine les orientations du SCoT en la matière. Cette armature a permis de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de localisation et de production de logement. Cela doit permettre une mise en œuvre efficace des orientations du SCoT et assurer un développement urbain maîtrisé et raisonnable du territoire.

36. Le projet de PLUi porte la volonté et la traduction réglementaire de créer ou de recréer des bourgs et des entités urbaines spécifiques. Le développement urbain se localise en priorité dans les bourgs existants ou en continuité des bourgs existants et l'accueil de la population se fera essentiellement au sein des zones urbaines existantes et à proximité des équipements publics existants et des axes de transports collectifs.

Extrait du rapport de présentation du PLUi :

*« La répartition de la croissance démographique vise ainsi à renforcer les centralités principales et relais en fonction de leur niveau dans l'armature territoriale (et donc de leur offre en équipements, services, réseaux, commerces ...) tout en assurant un développement aux communes rurales et périurbaines et 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. »*

#### **Du point de vue du respect des équilibres démographiques du projet de SCoT entre les territoires**

(Extrait du SCoT)

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CdC Créonnais	14 850	15 830	16 350	18 000	1,5 %

- > Le projet de PLUi prévoit une croissance démographique modérée de 1% par an, soit un gain d'environ à 1 850 d'habitants sur la période 2015 - 2030.

	Logements nécessaires 2010-2030	Moyenne indicative triennale
CdC Créonnais	1 750	250

37. Le projet de PLUi prévoit un rythme de 130 logements mis sur le marché par an.

**Du point de vue de la diversification et de la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial**

38. Le projet de PLU cherche, de par son règlement à diversifier l'offre en logement en l'adaptant aux besoins du territoire.

39. Le territoire n'est pas éligible à la loi SRU en ce qui concerne les objectifs de production de logements sociaux. Cependant le PLUi fixe des objectifs de mixité sociale sur plusieurs secteurs de développement de Créon, Sadirac et Haux.

**Du point de vue de l'armature commerciale**

40. Le projet de PLUi ne comporte pas de nouveau pôles commerciaux. L'offre commerciale se limite au pôle existant entre les communes de Créon et de La Sauve et l'objectif du PLUi est de favoriser la densification/dynamisation du commerce de proximité au sein de l'ensemble de ces bourgs. Le PLUi affirme que les autres zones d'activités n'ont pas vocation à recevoir du commerce.

## 2. Synthèse

Au vu des éléments analysés, il ressort que le PLUi de la communauté de communes du Créonnais s'inscrit dans les orientations définies par le SCoT approuvé. Après en avoir délibéré, les propositions du rapporteur, mises aux voix, sont adoptées par le Comité syndical.

Nous vous confirmons que le territoire de votre PLUi est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

Communes	Désignation d'ouvrage HTB
Cursan	<b>LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 GREZILLAC-SADIRAC</b>
Le Pout	<b>LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 GREZILLAC-SADIRAC</b>
Loupes	<b>LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 FLOIRAC-SADIRAC</b>
Sadirac	<b>LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 GREZILLAC-SADIRAC</b>
	<b>LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 FLOIRAC-SADIRAC</b>
	<b>POSTE DE TRANSFORMATION 63kV SADIRAC</b>

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Les lignes électriques haute tension (HTB) précitées traversent les zones suivantes du document graphique du projet de PLUi :

Communes	Zones
Cursan	A
	N
	Np
	Ng
Le Pout	A
	N
	UC
Loupes	A
	N
Sadirac	A
	Ap
	N
	Np
	UD

## 1. Annexe concernant la servitude I4

### 1.1. Le plan des servitudes

En annexe de votre PLUi, Si les cartes que nous vous avons transmises lors d'un précédent envoi sont bien présentes, nous n'avons pas trouvé de plan général des servitudes d'utilité publique.

Les cartes que nous avons générées peuvent être utiles à titre indicatives mais elles ne peuvent être utilisées comme supports lors de l'instruction du droit des sols. Pour cela, à moins que vous soyez dématérialisé dans la gestion de l'ADS, il conviendrait de disposer d'une carte générale des SUP au 1/5 000 sur fond cadastral.

Un plan de servitudes d'utilité publique pourra être annexé au dossier de PLUI approuvé.

	<p>Pour ce faire, nous vous conseillons de vous appuyer sur les données disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data « Réseaux énergies » en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : <a href="https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/">https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/</a>, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».</p> <p>L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour.</p> <p>Elles vous permettront d'apposer facilement nos ouvrage sur une carte des servitudes d'utilité publique au 1/5 000 ou, si vous êtes dématérialisés, de compléter vos bases de données géographiques relatives aux servitudes.</p> <p>1.2. <u>Liste des servitudes</u></p> <p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes 14 (articles L.321-1 et suivants et L.323- 3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p><b>RTE - Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac</b></p> <p>Dans le tableau des SUP, Si les désignations officielles des servitudes 14 sont correctes, le nom du service responsable est à corriger en modifiant « RTE-Centre DI Toulouse » par <u>le nom et l'adresse</u> du Groupe Maintenance Réseaux indiqués plus haut.</p> <p>Ce report en annexe est important dans la mesure où cela vous permettra de contacter le Groupe Maintenance réseaux dans le cadre de l'instruction du droit des sols.</p> <p>Nous prenons bonne note de l'intégration en annexe du PLUi de la note d'information sur la servitude 14. Nous vous rappelons qu'elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p>8. Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.</p> <p>9. Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.</p>	<p>Ces éléments seront complétés.</p>	
--	---	---------------------------------------	--

	<p>Nous souhaitons insister sur l'importance d'être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique. C'est dans ce cadre que nous vous transmettons un livret qui résume l'importance de la consultation. Ce dernier peut également être annexé à votre PLUi.</p> <p><b>2. Le document graphique du PLU</b></p> <p>2.1. <u>Espace boisé classé</u></p> <p>A la lecture de votre plan de zonage, nous n'avons pas identifié d'espace boisé classé (EBC) surplombé par nos ouvrages. Nous n'avons donc pas de remarque à formuler sur ce point.</p> <p>2.2. <u>Emplacement réservé</u></p> <p>Les <b>emplacements réservés</b> codifiées <b>4d et 1i</b> respectivement sur les communes de <b>Cursan et Sadirac</b> sont situés à proximité immédiate de nos ouvrages sur le territoire du projet de PLUi. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur cet emplacement devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.</p> <p>En outre, nous rappelons que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (<a href="http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr">www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr</a>), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.</p> <p><b>3. Le Règlement</b></p> <p>Nous souhaiterions que soient rajoutés au sein des dispositions générales dans un paragraphe dédié les éléments suivants :</p>		
--	---	--	--



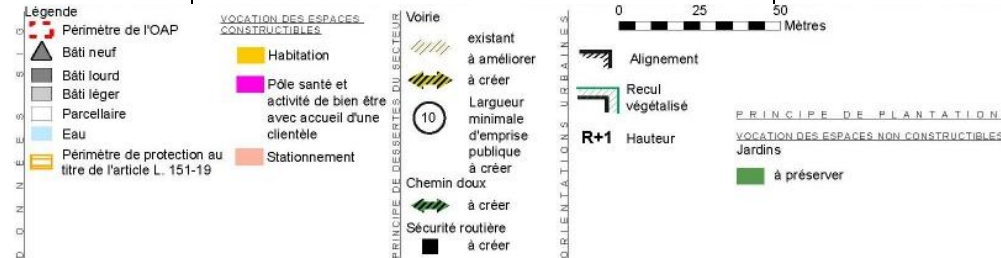


	Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDTM de la Gironde afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.		
<b>COTES DE GARONNE</b>			
	Nous avons pris connaissance de votre projet de PLUi voté le 21 mai 2019. Nous vous avons déjà fait des remarques sur le village de Haux en février 2019.  Après lecture de votre dernier document, vous trouverez nos remarques :	Cf. réponse observations de l'INAO	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emet un <b>avis favorable</b> au projet arrêté de PLUi du Créonnais.</li> <li>- Madame La maire précise que suite aux réunions de travail sur l'Habitat participatif lors desquelles ont été élaborés le programme de l'habitat proprement dit ainsi que les préconisations émises par les Hauxois.e.s et les futur.e.s habitant.e.s présent.e.s, sur l'aménagement des espaces publics et de la salle culturelle, les accès aux parcelles de l'OAP « Haux - Grand Chemin » devront être modifiés. Ces modifications seront aussi inscrites par la commune dans le registre lors de l'enquête publique.</li> </ul>		
--	---	--	--



La Sauve	<p>Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité, des membres présents ou représentés :</p> <p>Emet un <b>avis favorable</b> au projet arrêté de PLUI du Créonnais <b>avec la correction suivante sur la légende du schéma : remplacer la dénomination "commerce et activité de service avec accueil de clientèle" par "pôle santé et activité de bien être avec accueil de clientèle"</b>, pour correspondre au projet envisagé sur le site</p>	<p>L'OAP sera complétée tout en préservant la dénomination exacte des destinations autorisées au regard du Code de l'Urbanisme.</p>	 <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre de l'OAP</li> <li>Bâti neuf</li> <li>Bâti lourd</li> <li>Bâti léger</li> <li>Parcellaire</li> <li>Eau</li> <li>Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19</li> <li>Habitation</li> <li>Pôle santé et activité de bien être avec accueil d'une clientèle</li> <li>Stationnement</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <p><b>Voie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>existant à améliorer</li> <li>à créer</li> <li>Largueur minimale d'emprise publique à créer</li> <li>Chemin doux à créer</li> <li>Sécurité routière à créer</li> </ul> <p><b>PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR</b></p> <p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement</li> <li>Recul végétalisé</li> <li>R+1 Hauteur</li> </ul> <p><b>PRINCIPE DE PLANTATION</b></p> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jardins à préserver</li> </ul> <p>0 25 50 Mètres</p>



## Le Pout

Après cet exposé, Monsieur le Maire propose aux membres du conseil municipal de faire des observations sur le projet du PLUI. Il est ainsi proposé :

- Mettre la limite de constructibilité à 7m en façade dans le lotissement du Clos de l'église et non pas en suivant l'alignement des maisons déjà implantées.
- Sur les OAP de « Marchès » et de « Jeantet », le recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD13 n'est pas prévu

En fonction des remarques des modifications sont apportées au PLUI.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elargir la zone Ne en face de la mairie d'environ 2 200m jusqu'au décroché du terrain</li> <li>- Diminuer la constructibilité de la parcelle cadastrée A n°589, situé chemin du Pas du Roy car il faut un chemin d'accès de 4m</li> <li>- Remettre en zone constructible les parcelles cadastrées A n°632 et A n°636, situées chemin du Pas du Roy car elles accueillent déjà des immeubles bâtis.</li> <li>- Il faut prévoir le changement de destination du Château « Rivalan »</li> <li>- Il n'y a pas d'intérêt à placer la parcelle cadastrée A n°66, lieu-dit Rochon, dans le périmètre de protection ponctuelle du patrimoine bâti.</li> <li>- Il y a des erreurs sur le zonage de l'assainissement :</li> <li>• Le lotissement Saint -Angel est raccordé au réseau d'assainissement collectif</li> <li>• Le chemin du fouet est n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif</li> <li>• Les maisons du n°1 au n°18 de la route de Créon ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- La municipalité souhaiterait réserver une partie de la surface de l'OAP « Jeantet » pour accueillir un habitat intergénérationnel.</li> </ul> <p><i>Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à la majorité (10 voix Pour, 0 voix Contre, 3 abstentions) des membres présents ou représentés:</i></p> <p>Emet <b>un</b> avis favorable au projet arrêté de <b>PLUi</b> du Créonnais.</p>		
<b>Loupes</b>	<p><b>Questions soulevées sur la conduite de l'élaboration du PLUI par le conseil municipal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs réunions et ateliers se sont déroulés depuis 2015 pour élaborer le PLUI. Pourquoi avoir attendu la réunion du 15 01 2019 pour inviter les représentants des autorités du monde agricole et AOC et les faire réagir sur un projet finalisé, alors qu'il était plus logique de mener les études dès le départ dans un esprit de concertation avec ces autorités et trouver ensemble le point d'équilibre entre zones agricoles et urbanisation ? Cela aurait évité les conflits, les remises en question de décisions prises sans concertation.</li> <li>• Quelle justification à ce choix dans l'élaboration du PLUI ? Nous doutons des raisons mises en avant par les autorités agricoles et viticoles pour imposer sur la commune de Loupes des zones A au lieu de 1AU et 2AU comme demandé le long de la route de Créon ? Ces raisons semblent arbitraires car ces parcelles</li> </ul>	En fonction des remarques des modifications sont apportées au PLUi.	



	<p>sont impropres à la culture viticole, le cône de vue qui avait été proposé n'a même pas été retenu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• N'a-t-on pas privilégié les communes importantes au détriment des petites communes comme Loupes ?</li> <li>• Des orientations prises avec l'accord des autorités agricoles et viticoles en réunion internes à la mairie de Loupes, complètement éliminées en réunion plénière nous mettant devant le fait accompli de décisions prises par on ne sait qui sans justification ?</li> <li>• D'autres communes du Créonnais n'ont pas été entendues dans leurs demandes et réagissent négativement sur le PLUI. L'intercommunalité ne devrait-elle pas représenter toutes les communes membres ?</li> <li>• Sacrifier ces orientations préservant le futur pour notre commune au bénéfice du lycée ? Où est la cohérence et la prise en compte des volontés de développement des communes dans une telle politique ?</li> <li>• Dans les décisions prises, où est le respect du paragraphe 3.2 du PADD (projet d'aménagement et développement durables) concernant le développement économique et les commerces de proximité sur des pôles équilibrants et stratégiques du territoire, dont LOUPES fait partie ?</li> </ul> <p>Madame le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de faire des observations sur le projet du PLUI. Il est ainsi proposé :</p> <p><u>Point n° 1 :</u> Le retour à l' AOP de départ concernant les zones 1AU/ Cône de vue/2 AU le long de la route départementale D 671 (parcelles B 135; 136; 448; 139; 138; 351)</p> <p>Le but de cette OAP est la création d'un centre bourg en parallèle de la RD671, de sécuriser et d'accéder aux équipements publics du bourg sans emprunter la route départementale, en compatibilité avec la Convention d' Aménagement de Bourg signée avec le Département de la Gironde.</p>	<p>Ce choix devra être soumis à l'arbitrage des élus communautaires.</p>	
--	---	--	--

	<p>Ce projet répond à une forte demande de la population et est en cohérence avec l'article 3.2 du PADD (projet d'aménagement et développement durable)</p> <p><u>Point n° 2:</u> Supprimer l'OAP sur les parcelles B n°180; B n°8; B n°147 Le classement en espace boisé classé à conserver de la parcelle cadastrale B180 suite à la demande de son propriétaire et le déblocage de 6 000 m2 en zone UD concernant les parcelles cadastrales B8 et 147 suite à la demande de leur propriétaire.</p> <p><u>Point n° 3 :</u> le changement de pourcentage concernant la destination privée /public sur l'OAP N° 7 .2.1. « LOUPES la moulinasse»: 40 % dédiés à une opération d'intérêt général et 60 % dédiés à des logements, permettant aux éventuels porteurs de projets de les finaliser.</p> <p><u>Point n° 4 :</u> Espace de LA GARDONNE : Elargir la zone Ue aux parcelles cadastrales B 199 et B 202 afin de les déclarer réserves foncières pouvant éventuellement recevoir des bâtiments publics à vocation d'intérêt collectif.</p> <p><u>Point n° 5 :</u> A propos de la densité des logements à l'hectare; pour préserver l'harmonie de la commune, le critère de densité de 10 logements à l'hectare semble plus raisonnable sur toutes les OAP.</p> <p>Madame le Maire informe le Conseil Municipal que l'approbation du PLUI est prévue pour la fin de l'année 2019, ce qui permettra d'une part de ne pas retarder la construction du Lycée et d'autre part d'éviter à la commune de passer en RNU (règlement National d'urbanisme). Le POS (Plan d'occupation des Sols) étant en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019.</p> <p><i>Le <b>Conseil Municipal</b>, après en avoir délibéré à la majorité des membres présents et représentés</i> - Emet un <b>avis favorable</b> au projet arrêté de PLUi du Créonnais.</p>		
<b>Madirac</b>	<p>Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'émettre un avis au projet de PLUI arrêté par le conseil communautaire de la Communauté de Commune du Créonnais. Il rappelle que :</p>	En fonction des remarques des modifications sont apportées au PLUi.	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le conseil municipal de MADIRAC a travaillé dès son élection sur la mise en place du PLU de la commune, assisté du même conseil choisi par la communauté de communes pour l'accompagner sur le projet du PLUI et qui connaissait particulièrement bien la situation de la commune et ses enjeux.</li> <li>- Le PLU de MADIRAC a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 13 juin 2017</li> <li>- Le PLUI ne respecte pas totalement les orientations du PLU de MADIRAC voté par le conseil municipal notamment en matière de zonage : le PLU prévoit une zone 1AUS; une parcelle en zone UB dans le Plu de MADIRAC se retrouve en 1 Aub dans le projet de PLUI alors même qu'elle a fait l'objet d'une DP accordée</li> <li>- Dans le projet de PLUI le développement du Bourg où se concentre l'essentiel du potentiel de développement de la commune est conditionné à une OAP liant plusieurs propriétaires ce qui pourrait être freinant pour la commune en termes de délai de réalisation et de développement en adéquation avec la qualité de vie de Madirac</li> <li>- Le chemin rural du Bourg a fait l'objet d'un déplacement après enquête publique qui n'a pas été pris en considération dans le projet de PLUI (une partie de parcelle se trouvant de ce fait intégrée au périmètre de l'OAP)</li> <li>- Les impacts environnementaux générés par le développement des autres communes identifiées dans le PLUI n'ont pas été suffisamment appréhendés pour prévenir et diminuer les nuisances pour la commune de Madirac, située au bord de la D14.</li> </ul> <p>Le conseil municipal après en avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité (6 voix contre) des membres présents et représentés:  <b>Emet un avis défavorable au projet arrêté de PLUI du Créonnais</b></p>	Cette erreur sera corrigée.	
<b>Sadirac</b>	<p>Monsieur le Maire fait part des observations suivantes:</p> <p><b>- OAP D'EXTENSION URBAINE Sadirac-Lorient-Viaud (p165 à 168)</b>  Alors qu'il s'agit d'une zone 1AUc, destinée à reprendre la forme urbaine de la zone UC, cette OAP est désignée comme devant supporter une servitude de mixité sociale de 30%.</p>	En fonction des remarques des modifications sont apportées au PLUI.	

	<p>Première incohérence, le règlement de la zone 1AUc prévoit lui un minima de 35%. Il faut mettre en cohérence les pourcentages des zones 1AUC et UC.</p> <p>D'autre part, le règlement de la zone UC, dont la forme urbaine sert de modèle à la zone 1AUc, ne prévoit, lui, pas de servitude de mixité sociale, et pour cause, puisque la zone est principalement composée d'un tissu bâti peu dense, peu propice à la mixité sociale. Il faudra par conséquent modifier les prescriptions de l'OAP et supprimer la servitude de mixité sociale.</p> <p><b>- OAP DE REQUALIFICATION URBAINE Sadirac -Site Placo/Le Guilan (p 91 à 94)</b>  Point de rédaction à revoir:  9.5.3  [...]  L'opération devra permettre la réalisation d'un équipement public (à ajouter ou privé) de type résidence pour personnes âgées (sans critère de dépendance).</p> <p><i>Le Conseil municipal, à la majorité, après avoir entendu l'exposé Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, décide</i>  - D'émettre un <b>avis favorable</b> au projet arrêté de PLUi du Créonnais  - De demander la prise en compte des observations formulées ci-dessus.</p>		
<b>Saint Léon</b>	Emet un <b>avis favorable</b> au projet arrêté de PLUi du Créonnais		

B. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations concernant la commune de BARON

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Baron AI 131, 124, 8	93	Souhaite pouvoir construire une petite cabane sur la parcelle AI 8 tout en préservant les arbres existants.		Amélie COUSSO	Zonage	La parcelle AI131 est pour partie en zone UD et pour partie en zone A (agricole). Les parcelles AI124 et 8 sont classées en zone agricoles. Le zonage du PLUi reprend, en les adaptant, les limites de la Uc du PLU approuvée de la commune de Baron. Le secteur de Lafite Sud ne fait pas partie des secteur de développement prioritaire du SCOT (secteur de constructions isolées) cerné par des espaces viticoles à protéger et des espaces naturels à protéger .		
CdC	Baron	12	demande l'intégration d'une OAP Baron Bourg - élargir la zone NI pour permettre son projet d'équipements sportifs.		M. le Maire de Baron	OAP Zonage	Une OAP peut être crée mais elle n'accordera pas de constructibilité supplémentaire à la zone NL.		
CdC	Baron AM 215, 264, 267, 268 Cursan A66, 83, 113, 114	53	1/ Changement de zonage de 1AU en 2AU de la parcelle A 66 et pour les autres parcelles souhaitent les mettre en zone constructible alors qu'ils sont en A ; pour les parcelles 83, 113 et 114 qui accueillent des activités commerciales depuis de nombreuses années passent en zone Ax		M. Coste/Sci vrai Caillou				
Cursan	Baron AM 217, 264, 267 et 268. Cursan A 66 A 83, 113 et 114	1	Terrain touché par emplacement réservé Zonage terrain en zone naturelle alors qu'une activité liée au commerce à l'artisanat et à l'agriculture y est implantée Des courriers séparés seront joints ultérieurement au dossier.		Francis COSTE	Zonage ER	1- L'emplacement réservé est demandé par le conseil départemental (élargissement de la RD20). 2 - Il est possible de créer un STECAL sur les parcelles où l'activité existe pour leur permettre une construction encadrée réglementairement comme pour les STECAL d'activités créés dans le PLUI. Périmètre à déterminer par rapport aux bâtiments d'activités existants. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF. <b>Avis Mairie</b>		
Cursan	Baron AM 217, 264, 267 et 268. Cursan A 66 A 83, 113 et 114	1a	Demande le classement des parcelles AM 217, 264, 267 et 268 à Baron en zone constructible. Demande le classement en 1AU de la parcelle A66 à Cursan. Demande le classement en zone Ax des parcelles A83, 113 et 114 à Cursan.		SCI Vrai Caillou Francis COSTE	Zonage	1- Demande le classement des parcelles AM 217, 264, 267 et 268 à Baron en zone constructible : Secteur le long de la RD20, qui n'est pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Baron et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, ce secteur ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. La demande de constructibilité sur les parcelles constitue une extension urbaine le long de la RD20.  2- Demande le classement en 1AU de la parcelle A66 à Cursan : LA parcelle est pour partie en zone 2AU. La zone 2AU de Virly est une réserve foncière, actuellement non constructible. Elle ne peut devenir constructible qu'après une révision du PLUI. Cette zone se situe dans une contunité écologique (boisement) car le terrain est boisé. De plus la question de la capacité des réseaux et de leur extension se pose (à la charge de la mairie). La zone 1AU doit être aménager et construite avant la zone 2AU.  3- Demande le classement en zone Ax des parcelles A83, 113 et 114 à Cursan : Il est possible de créer un STECAL sur les parcelles où l'activité existe pour leur permettre une construction encadrée réglementairement comme pour les STECAL d'activités créés dans le PLUI. Périmètre à déterminer par rapport aux bâtiments d'activités existants. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF. <b>Avis Mairie</b>		
Cursan	Baron AB 189	3a	Demande que la parcelle 189 le long de la D936 soit maintenu en Uy et non pas en A.		Elie GARZARO	Zonage	La Parcelle AB189 est actuellement en zone UY dans la PLU de Baron comme les autre parcelles en UY de l'autre côté de la route. La seule zone d'activités qui peut être maintenue est identifiée dans le SCOT. Elle est maintenue en zone UY. Les autres parcelles du PLU de Baron doivent retourner en zone agricole.  La zone UY sera maintenue dans le PLUI sur les même parcelles que le PLU de Baron. <b>Avis Commune</b>	Sur le PLU de Baron, cette parcelle est en zone Uy, il est important que cette parcelle soit maintenue en Uy. Nécessité de respecter le propriétaire qui souhaite investir sur cette parcelle pour développer de l'activité.	
Cursan	Baron Sauton-est AH 60 et 59	3b	Demande que les parcelles AH 59 et 60, hameau Sauton-est, soient constructibles et non en zone N.		Elie GARZARO	Zonage	Le hameau de Sauton n'est pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Baron et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le hameau de Sauton ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. Il s'agit d'une enveloppe de constructions isolées qui ne peut admettre que des constructions dans des dents creuses. Le choix du PLUI a été de définir une zone urbaine au plus près des constructions existante afin de limiter le développement urbain. La demande de constructibilité sur les parcelles AH59 et 60 constitue une extension urbaine le long de la voie communale. <b>Avis Commune</b>	Sur le PLU de Baron, ces parcelles sont en zone Uc. Le projet d'aménagement est commencé et doit donc être achevé. Il est important de maintenir ces deux parcelles constructibles. Rappelons qu'il s'agit d'un hameau qu'il convient de développer de façon maîtrisée.	
Baron	Baron	1	ancien maire de Baron demande si le PLUI est en accord avec le PA20 auquel il a participé		M. BEAUMONT (à confirmer)	Information générale			
Baron	Baron AN 118, 119, 236, 121, 372, 241	3	les parcelles AN 118 119 & 236 sont bâties et devraient être marquées d'un point rouge, et non les parcelles 121 / 372 / 241 ne sont pas bâties (jardins actuellement)		Manuel ALONSO	Zonage	Les parcelles AN118, 119 et 236 ne sont pas ou plus référencés par le cadastre.		
Baron	Baron AO 33 et 206 lieu-dit Palude	4	M Garzaro déclare que le changement de zone en A ne prend pas en compte l'existence de sa société en activité sur la zone AQUITAINE MATERIAU et qu'un bail civil est en cours		Sylvain GARZARO	Zonage	Les parcelles AN118, 119 et 236 ne sont pas ou plus référencés par le cadastre. Les parcelles sont bien référencées AN121, 372 et 241. Si ces parcelles ne sont pas bâties, les points seront supprimés mais il semble que si nous avons mis les points, les parcelles ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.		
Baron	Baron	5	MIM les élus souhaitent faire une requête OAP concernant le pourtour de la mairie pour un équipement sportif (terrains) et une maison de retraite - CGP lit l'OAP actuel qui autorise les équipements sportifs mais pas les maisons de retraite		Maire de Baron	OAP	Le zonage Ni ne permet pas la création d'une maison de retraite. La constructibilité a été limité suite à une requête de l'Architecte des Bâtiments de France car le terrain concerné ouvre des cônes de vue sur l'église qui est classée monument Historique. Pour l'instant, aucun projet concret n'existe pour une maison de retraite. Lorsque leprojet sera abouti, et en concertation avec l'ABF, une DECPRO et mise en compatibilité du PLUI sera possible pour transformer la zone NL en zone 1AUe.		
Baron	Baron	6	Consultation du zonage et du règlement		Mme SERRE	Information générale			
Baron	Baron 34-36 route de Branne lieu-dit Pont Raymond	7	Souhaite un triangle vert		M. RODRIGUEZ	Zonage L150-19	Problème de localisation de la ou des parcelles concernées		
Baron	Baron AH 16 et 28	8	Demande que les parcelles AH 16 et 28 soient entièrement en zone A.		M. VOISSE	Zonage	La parcelle AH 16 est entièrement en zone A. La parcelle AH28 est partiellement en zone UAP. Elle peut être reversée en zone Agricole A		
Madirac	Baron 154	2	demande de renseignement sur la possibilité de division parcellaire en UD		M. LAFON	Zonage	Parcelle AD154 ? Une division est possible en zone UD mais celle-ci sera limitée. Le demandeur doit appliquée les règles d'urbanisme de la zone UD. Ce secteur n'est pas un secteur de développement urbain prioritaire inscrit dans la SCOT, c'est pour cette raison que la constructibilité est limitée dans ce secteur.		
Madirac	BARON 154	2			M.Smaghe	Zonage	Localisation parcelle <b>Avis Commune</b>		
Sadirac	BARON Château de Belle Fontaine	19	Demande une extension de la zone NT pour projet oeunotourisme et construction d'une piscine collective		Mr Sottet	changement de zonage	Localisation de la piscine collective pour pouvoir adapter le zonage de la zone Nt.		

Observations dans les registres concernant la commune de **BLÉSIGNAC**

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Blésignac	Blésignac parcelles A 385 et 386	3	Demande d'informations sur ses parcelles		Mme CATARD	Information générale		La parcelle 385 est partiellement constructible. La 386 ne l'est pas.	
Haux	Blésignac A 632	4	Demande le maintien en zone U au lieu de zone A dans le projet de PLUI		Mme Fernandez	changement de zonage	La parcelle A632 n'est actuellement pas constructible dans la carte communale de Blésignac. De plus, le secteur n'est pas un secteur de développement urbain prioritaire dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. La parcelle est maintenue en zone non constructible dans le PLUI.  Avis Commune requis	La parcelle A 632 n'appartient pas à Mme FERNANDEZ. Son terrain est la parcelle A 627. Celui-ci est classé en zone A afin de ne pas poursuivre l'urbanisation de ce secteur isolé. On ne change rien.	

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Créon 15 boulevard de verdun AB 555	6 / 15092019	Mme Peyrou-Lauga souhaite que le terrain de sa mère situé 15 boulevard de Verdun reste entièrement constructible.		Mme Nicole PEYROU-LAUGA	L151-23	Une partie de la parcelle A555 fait l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette préservation existe dans le PLU actuel de Créon. Cette préservation permet de préserver le cœur de l'îlot constitué par le Boulevard de Verdun, le rue Voltaire, la rue Bernard Palissy, et la rue Charles Dopter, afin d'éviter la multiplication d'opération comme celle sur la parcelle voisine A625a (densité et forme urbaine inadaptée à la cet îlot, ce que de nombreuses observations reproche à ce PLUI comme celle de M. Corbiac) : la preuve que le PLUI préserve des parcelles. <b>Avis de la commune</b>	Réponse défavorable (cf. réponse à M. Vigneau).	
Registre dématérialisé	Créon	10	S'oppose à l'emplacement réservé visant à créer un connexion entre la rue Boris Vian et la rue Denis Papin à Créon (ER n°14c)		Anne FAUCONNIER-BANCK	ER	Emplacement réservé n°14c : en effet, cet emplacement réservé permet de désengorger les flux de circulation pour les résidents de la zone urbaine et non pour les usagers provenant de Cambières ou de Langorain. Cet emplacement réservé a été créé lors de la dernière modification du Plu de Créon. Le PLUI ne fait que reprendre et renuméroter cet emplacement réservé. La création de cet emplacement réservé vise à relier deux voies qui se terminent en impasse : la rue Boris Vian qui permet de rejoindre la rue Yves Montand et la zone à urbaniser 1AU de Millas-Nord et la rue Denis Papin qui permet de relier l'axe majeur de transport qu'est la rue Montuard. Cet emplacement réservé doit ainsi permettre la création d'une voie d'accès permettant de relier ces impasses afin : • d'assurer un bouclage du réseau viaire dans cette zone, • de développer les liaisons interquartiers, • de desservir la zone à urbaniser de Millas-Nord et de compléter le réseau viaire en cohérence avec les futurs trafics engendrés par l'urbanisation de cette zone. <b>En cohérence avec la configuration, en double sens, de la rue Boris Vian et de la rue Denis Papin, cet accès sera de 8 mètres de large.</b>	Réponse défavorable. On conserve l'ER.	
Registre dématérialisé	Créon	11	Mme Vallet s'oppose à la réalisation d'une connexion entre la rue Denis Papin et la rue Boris Vian. (ER n°14c) [courrier joint]		Mme Pascale VALLET	ER	idem observation précédente	Réponse défavorable. On conserve l'ER.	
Registre dématérialisé	Créon	14	S'oppose à la création d'un accès via la rue Charles Trenet pour la zone 1AU du Château d'eau.		Pascal RIGON 5 rue Bauduc 33670 CREON	OAP	cf observation précédente sur l'OAP du Château d'eau.	Doublon, cf. observation précédente.	
Registre dématérialisé	Créon AB 555 Boulevard de Verdun	15	S'oppose à la protection L151-23 sur le terrain de ses parents.		Nicole PEYROU-LAUGA	L151-23	Une partie de la parcelle A555 fait l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette préservation existe dans le PLU actuel de Créon. Cette préservation permet de préserver le cœur de l'îlot constitué par le Boulevard de Verdun, le rue Voltaire, la rue Bernard Palissy, et la rue Charles Dopter, afin d'éviter la multiplication d'opération comme celle sur la parcelle voisine A625 (densité et forme urbaine inadaptée à la cet îlot, ce que de nombreuses observations reproche à ce PLUI comme celle de M. Corbiac) : la preuve que le PLUI préserve des parcelles. <b>Avis de la commune</b>	Doublon, cf. observation précédente.	
Registre dématérialisé	Créon AE 2 et AE 404	22	Demande que les constructions sur les parcelles AE 2 et AE 404 soient autorisées à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° pour vocation d'hébergement hôtelier et touristique. [courrier joint]		Daniel VESCHAMBRE	Zonage Changement de destination	Les bâtiments sur les parcelles AE 2 et AE 404 font partie d'un périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 patrimoine bâti. Leur caractère architectural peut justifier la demande d'inscrire ces bâtiments comme pouvant changer de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique. <b>Avis Mairie</b>	Avis favorable.	
Registre dématérialisé	Créon AE 2 et AE 404	23 (doublon 22)	Demande que les constructions sur les parcelles AE 2 et AE 404 soient autorisées à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° pour vocation d'hébergement hôtelier et touristique. [courrier joint]		Daniel VESCHAMBRE	Zonage Changement de destination	cf. observation précédente	/	
Registre dématérialisé	Créon	25	(doublon observation n°24 du registre de Créon) Se plaint de la lisibilité des plans. N'a pas trouvé le diagnostic sur l'état des réseaux des eaux usées de Créon de 2016 et du réseau des eaux pluviales de Créon. Se plaint de l'inondabilité de sa forêt (section AH) et de l'implantation des espaces boisés classés. Demande un diagnostic des zones inondables. Demande la préservation de la haie au domaine de Mouquet (AC 267, 9, 13) et le retrait de l'ER n°15c. Ne comprend pas la protection du château en L151-19 [courrier joint]		Béatrice BRION	Divers	CF. observation n°24 du registre de Créon	Vu	
Registre dématérialisé	Créon	26 (doublon 25)	(cf. observation n°24 du registre de Créon) Se plaint de la lisibilité des plans. N'a pas trouvé le diagnostic sur l'état des réseaux des eaux usées de Créon de 2016 et du réseau des eaux pluviales de Créon. Se plaint de l'inondabilité de sa forêt (section AH) et de l'implantation des espaces boisés classés. Demande un diagnostic des zones inondables. Demande la préservation de la haie au domaine de Mouquet (AC 267, 9, 13) et le retrait de l'ER n°15c. Ne comprend pas la protection du château en L151-19 [courrier joint]		Béatrice BRION	Divers	CF. observation n°24 du registre de Créon	Vu	
Registre dématérialisé	Créon Mouquet AC 249, 269, 9, 8, 10, 11, 12, 13	27	(cf. observation n°23 du registre de Créon) Demande de rectification du nom du château protégé par l'élément a27. Il s'agit du château Mouquet et non Fadeuilhe. S'étonne de la présence conjointe d'un L151-19 et d'un emplacement réservé. [courrier joint]		Jeanne BRION	Zonage L151-19	CF. observation n°23 du registre de Créon	Vu	
Registre dématérialisé	Créon	28	Lien vers la pétition pour sauver sa haie bocagère.		Béatrice Brion	Divers			
Registre dématérialisé	Créon AB 686, 441 et 450	29	Demandent le retrait de la protection L151-23 grevant la parcelle AB 686 mais pas le retrait de l'espace boisé classé.		Xavier DUBOURG et Pascale MONDON DUBOURG 27 rue Berta! 33670 CREON	Zonage L151-23	Il s'agit de préserver les jardins en centre d'îlot et de la trame urbaine de la bastide afin de limiter la constructibilité et la surdensification des cœurs d'îlot. Cf observation 16 registre de créon La protection L151-23 appliquée dans la Bastide de Créon n'est que le report de la servitude d'urbanisme existante dans le PLU de Créon encore applicable. Cette servitude a pour objectif de préserver les cœurs d'îlots de nouvelles constructions (jardins, cours) d'une surdensification préjudiciable à la préservation de la trame urbaine de la bastide.	Vu	
Registre dématérialisé	Créon ER n°15c	32	S'oppose à l'emplacement réservé n°15c à Créon sur la route du Pout afin de préserver la haie qui le longe.		Etienne GHESQUIERE	Zonage ER	ER 15c : L'emplacement réservé 15c est justifié pour l'élargissement de la RD13 au profit du Conseil Départemental. Seule une partie des parcelles sera impactée par l'élargissement. protection du château en L151-19 : cf. observation précédente <b>Avis Mairie</b>	L'ER n°15c sera modifié : le bénéficiaire sera la commune de Créon et non le département. Son tracé va être redessiné afin de ne concerner que la partie Est de la route et plus les parcelles côté ouest, ce qui préserve la haie évoquée..	
Registre dématérialisé	Créon ER 14c	53	Signale en complément de l'observation n°11 que l'emplacement réservé auquel elle s'oppose est le n°14c et non le n°2 (numéro actuel dans le PLU de Créon).		Pascale VALLET	Zonage ER	Cf avis prédécente n°11	Vu	
Registre dématérialisé	Créon AI 459, 465 et 466	56	Demande la création d'un STECAL Ax sur les parcelles AI 459, 465 et 466 pour maintenir sur place la société SOHE BOIS. [courrier joint]		Franz TOUCHÉ Avocat de la SCI CELESTINE et de la société SOHE BOIS	Zonage STECAL	Il est possible de créer un STECAL sur les parcelles où les constructions d'activités existent pour leur permettre une extension encadrée réglementairement comme pour les STECAL d'activités créés dans la PLUI. Périmètre à déterminer par rapport aux bâtiments d'activités existants. <b>Avis Mairie</b>	On ne peut pas accorder un STECAL Ax sur ce terrain car l'activité actuelle utilise un local ne bénéficiant pas d'un permis conforme avec le zonage. Le bâtiment est en effet une construction légère sur le cadastre. De plus, la zone A n'autorise pas ce genre d'activités artisanales. La situation actuelle n'est donc pas régularisable.	
Registre dématérialisé	Créon AI 459, 465 et 466	57	Pièces-jointes en complément de l'observation n°56		Franz TOUCHÉ Avocat de la SCI CELESTINE et de la société SOHE BOIS	Zonage STECAL	cf avis précédent	/	
Registre dématérialisé	Créon AI 459, 465 et 466	58	Pièces-jointes en complément de l'observation n°56		Franz TOUCHÉ Avocat de la SCI CELESTINE et de la société SOHE BOIS	Zonage STECAL	Cf avis précédent	/	
Registre dématérialisé	Créon ER n°14c	66	S'oppose à la création d'une liaison entre la rue Boris Vian et la rue Denis Papin (ER n°14c).		Claudine BAUX	Zonage ER	Cf observations précédentes ER 14c	Cf. réponses précédentes.	
Registre dématérialisé	Créon	83	Demande le classement de la parcelle AE 898 en zone UX. Demande le classement des parcelles AE 916, 246 et 934 en zone UX ou UC. [courrier joint]		Me Nicolas ROUSSEAU, avocat de la SARL LES HAMEAUX DE GUYENNE, représentée par M. Daniel TRUANT	Zonage	Actuellement la parcelle AE 898 n'est pas construite. Elle a été sortie du zonage UX car elle se situe en amont d'un fossé d'écoulement faisant partie du bassin versant du Gestas qui est classé Natura 2000. Toutefois, la parcelle est incluse dans l'enveloppe urbaine de Créon définie par le SCOT, donc la parcelle peut être remise en zone UX. Les parcelles AE916, 246 et 934 sont quant à elles maintenues en zone UE car elles font partie de l'unité foncière permettant l'accueil de la future gendarmerie.	Ok pour le classement en zone Ux de la parcelle AE 898, elle est classée comme telle dans le PLU actuel. Les parcelles AE 916, 246 et 934 conserveront leur zonage prévu.	
Registre dématérialisé	Créon	87	(doublon observation n°83) Demande le classement de la parcelle AE 898 en zone UX. Demande le classement des parcelles AE 916, 246 et 934 en zone UX ou UC.		Me Nicolas ROUSSEAU, avocat de la SARL LES HAMEAUX DE GUYENNE, représentée par M. Daniel TRUANT	Zonage	Cf observation n°83 registre dématérialisé	/	
Registre dématérialisé	Créon	88	(doublon observation n°83) Demande le classement de la parcelle AE 898 en zone UX. Demande le classement des parcelles AE 916, 246 et 934 en zone UX ou UC.		Me Nicolas ROUSSEAU, avocat de la SARL LES HAMEAUX DE GUYENNE, représentée par M. Daniel TRUANT	Zonage	Cf observation n°83 registre dématérialisé	/	
Registre dématérialisé	Créon	89	(doublon observation n°83) Demande le classement de la parcelle AE 898 en zone UX. Demande le classement des parcelles AE 916, 246 et 934 en zone UX ou UC.		Me Nicolas ROUSSEAU, avocat de la SARL LES HAMEAUX DE GUYENNE, représentée par M. Daniel TRUANT	Zonage	Cf observation n°83 registre dématérialisé	/	
CdC	Créon AE 861-891	1	Demande de modification d'une trame de protection de haie au titre de l'article L151-19, parcelle AE 861-891. (Parcelle en état de parking et bassin de rétention des EP) grevée d'une servitude contractuelle de gestion des eaux). [courrier annexe] : Je suis propriétaire, par l'intermédiaire de la SCI DES CHANTS DES BASTIDES, des parcelles 861 et 891 de la section AE, commune de CREON. Je découvre à l'occasion de l'enquête publique du PLUI, que la parcelle 891 est partiellement grevée d'une zone de protection au titre de l'article L151-19 (boisement, entité boisée, haie,...). Je pense que cet état de fait résulte, au mieux d'une erreur de collage graphique de cette trame, au pire d'une erreur d'appréciation quant à la nature de cette parcelle qui est constituée aujourd'hui du parking de mon bâtiment et du bassin de rétention du lotissement "Le HÂmeau de la Bastide", dont je suis propriétaire, moyennant une servitude de temporisation des eaux pluviales. Ce bassin doit être entretenu et rien ne doit entraver l'écoulement des eaux, surtout par la plantation d'arbres. Il est également impossible de planter des arbres sur les places de parking nécessaires à l'exploitation de mon bâtiment (places obligatoires au permis de construire), sans compter le handicap		Jean-Marc DESCHAMPS	Protection L151-19 (retrait)	La demande est parfaitement justifiée. Il s'agit d'une erreur de position de la préservation le long de la RD671. Il s'agit de préserver les 5 arbres de l'autre cotés de la RD671. Le positionnement de la préservation au titre de l'article L.151-19 sera rectifiée pour être repositionnée de l'autre côté de la RD671.	D'accord, on déplace la protection.	
CdC	Créon AB 152	2	Demande de modification de la trame rouge article 151-23 grevant la parcelle AB152 dont je suis propriétaire. Un courrier explicatif va être envoyé pour compléter notre demande.		VIGNEAU Jean-Louis	Protection L151-23 (retrait)	La protection L151-23 appliquée dans la Bastide de Créon n'est que le report de la servitude d'urbanisme existante dans le PLU de Créon encore applicable. Cette servitude a pour objectif de préserver les cours d'îlots de nouvelles constructions (jardins, cours) d'une surdensification préjudiciable à la préservation de la trame urbaine de la bastide.	On conserve la protection. Mais ce n'est pas exactement un report de la protection dans le PLU actuel puisqu'il y avait un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.	

CdC	Créon AI 420	3	Dépôt d'une requête sur parcelle n°420 (AI) sise au n°7 chemin de Camparian. Village de Baudin 33670 CREON [courrier annexe] Après avoir pris connaissance du projet de zonage relatif au PLUi du Créonnais, je constate que la parcelle AI n°420, sise au n°7 chemin de Camparian-village de Baudin 33670 Creon, d'une superficie de 800m² a été affectée à une zone N sur le projet de zonage. J'en suis fort surpris, car compte tenu de sa situation et de son petit gabarit (800 m²), cette dernière n'offre d'un très faible intérêt écologique dans la constitution d'une zone naturelle. En effet, il s'agit d'une petite enclave avec, à l'est et au nord, des maisons individuelles et, au sud-sud-est, un petit lotissement. Par ailleurs, cette petite parcelle est relativement plane, viabilisée et, la mairie a déjà attribué un numéro de voirie. Elle est mitoyenne du tissu pavillonnaire diffus de la zone UD et s'insère parfaitement dans l'ensemblistant, puisqu'elle est attenante au village de Baudin. Dans cet environnement de hameau, proche d'une zone naturelle et agricole, nous envisageons de réaliser une construction écologique de type bois ou bois-paille, économe en énergie et en eau, qui aura donc un impact environnemental très limité. À ce titre, je sollicite votre bienveillance afin que cette parcelle AI		Isabelle MÉROUGE	Demande de constructibilité Zonage	Le village de Baudin n'est pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Créon et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le village de Baudin ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. Il s'agit d'une enveloppe de constructions isolées qui ne peut admettre que des constructions dans des dents creuses. Le choix du PLUi a été de définir une zone urbaine au plus près des constructions existante afin de limiter le développement urbain au remplissage des dernières dents creuses. La demande de constructibilité sur la parcelle AH420 constitue une extension urbaine le long de la voie communale. Elle ne peut donc pas être acceptée.	Ok pour cette réponse.	
CdC	Créon Parcelles (AE) 43-44	4	Visite pour s'informer du zonage des parcelles 43-44 à Piveteau situées dans le plan actuel en zone agricole et en zone agricole dans le projet de PLUi.		CONTRÉ	Information		/	
CdC	Créon rue Suzanne Salvet	7	Mme Connes , Mme DESAGES, sœurs et propriétaires des parcelles de l'orientation d'aménagement n°2-2 situées "rue Suzanne Salvet" à Créon. Après consultation de cette OAP nous nous sommes aperçues que la taille minimum du périmètre de l'opération ne pourrait être inférieure à 1 hectare. Or nos voisins ne souhaitent pas d'un projet d'ensemble et nous sommes propriétaires d'environ 7500 m². M. Georges notre voisin souhaite que sa propriété soit supprimée du périmètre à aménager. D'autant plus que sur nos propriétés nous avons la possibilité de réaliser l'entrée (rue Suzanne Salvet) et la sortie (route de Blaye). Nous ne souhaitons pas être dépendantes de la volonté de nos voisins. Surtout que nous souhaitons s'engager avec un lotisseur. Pourriez-vous donc retirer la surface minimum de l'opération est de 10000 m² par 7500 m² minimum afin de mener à bien une opération de lotissement.		Mme CONNES, Mme DESAGES	OAP	Les parcelles de l'OAP Lafon à Créon permettent d'optimiser un foncier libre (non construit) afin de limiter les extensions urbaines sur les espaces agricoles et naturels. Le PLUi recherche à utiliser les espaces libres dans les zones urbaines qui sont desservies par les réseaux. Le but de l'OAP est de définir un périmètre opérationnel pour que plusieurs propriétaires puissent réaliser les réseaux à l'intérieur de l'opération tout en limitant le nombre d'accès sur les voies existantes (Rue Suzanne Salvet et route de Blaye) et en favorisant une desserte de tout l'ilot sans multiplication des impasses. Même si le propriétaire des autres parcelles ne souhaitait pas construire, un permis d'aménager sur l'ensemble de l'OAP doit être déposé sur les 10000m² pour assurer à terme que les parcelles soient aménagées par phases par exemple avec une connexion viaire (une phase de 7500m² et l'autre phase de 2500m²).	Ok pour cette réponse.	
CdC	Créon rue Suzanne Salvet	8	Nous approuvons la demande des propriétaires Mme DESAGES et Mme CONNES.		Groupe financier JC Parinaud, aménageur lotisseur.	OAP	cf observation précédente.		
CdC	Créon rue Suzanne Salvet	9	Je suis propriétaire de la parcelle de l'orientation d'aménagement 2.2 "rue Suzanne Salvet" à Créon. Le fond de ma parcelle fait partie du périmètre du lotissement. Or, sans la vente de mon fond de parcelle, la taille de ce périmètre sera quoi qu'il arrive inférieure à 10000 m². À ce jour et ce jusqu'à mon vivant, je ne vendrai pas de terrain. Afin de ne pas nuire au projet de lotissement de mes voisins : Mme Desages et Mme Connes veuillez supprimer votre recommandation concernant la taille minimum du périmètre de 1 hectare de modifier par environ 2000 m². Mers.		Jean-Louis GEORGES	OAP	cf observation précédente.		
CdC	Créon AE 87 Lieu-dit Riboutet	10 / 16092019	M. Thierry demande que la totalité de sa parcelle AE 87 soit constructible.		Nicolas THIERRY 27 rue Riboutet 33670 CREON	Zonage	La parcelle AE87 est en parti boisée en continuité avec la zone N au sud de la parcelle. Le second rang de constructibilité peut être rétabli comme dans le PLU actuel mais l'accès devra être maintenu par le chemin existant. Avis Mairie	Réponse favorable à la demande. L'inconstructibilité n'est en fait pas justifiée et les parcelles autour sont constructibles.	
CdC	Créon Lot. Clos des Vignes (rue Boris Vian)	19	refuse que le projet crée un accès dans son lotissement		Mme Bordoletto	Zonage	CF observation du ER lotissement Clos des Vignes	L'emplacement réservé sera maintenu.	
CdC	Créon	22	conteste l'urbanisation excessive de Créon et ne souhaite pas le projet de Lycée		M. Caumont	Divers			
CdC	Créon 40 boulevard de Verdun	23	Demande à modifier l'OAP Millas car pense qu'il ne pourra plus sortir de chez lui à cause de la création d'une voie douce.	pas d'accord sur l'aire de retournement	M. Caumont	OAP	La sortie sur le boulevard de Verdun est problématique et dangereuse. L'OAP propose de ne pas accentuer le dangerosité de la sortie sur la Boulevard. C'est pour cela qu'un cheminement piéton est proposé mais la sortie actuelle des parcelles sur le boulevard n'est pas remis en cause, elle est maintenue.	La création de la voie douce de l'OAP n'empêchera pas les riverains de sortir de chez eux par les accès actuels. Une barrière et de la signalétique permettra de gérer la circulation.	
CdC	Créon 1/ AI 465-406-455-456 459 2/ parcelles AI 472-410-154-475-473- 460-462-411	29	1/terrain occupé depuis 10 ans par une activité artisanale et souhaite conserver cette vocation AX alors le PLUi la prévoit A Donc à actualiser 2/ ces parcelles sont occupées par des écuries avec entraînement de chevaux -Zone prévue en A au PLUi et souhaite un zonage agricole à vocation équestre		M. CAUDRON SCI Celestine	Zonage STECAL	CF observation 56 registre dématérialisé	1/ On ne peut pas accorder un STECAL Ax sur ce terrain car l'activité actuelle utilise un local ne bénéficiant pas d'un permis conforme avec le zonage. Le bâtiment est en effet une construction légère sur le cadastre. De plus, la zone A n'autorise pas ce genre d'activités artisanales. La situation actuelle n'est donc pas régularisable. 2/ le terrain est déjà en zone agricole est permet l'élevage de chevaux.	
CdC	Créon Parcelles AK639, AB576, 407	30	demande confirmation que sa parcelle AK639 est bien prévue dans OAP la Tullerie et les parcelles AB576-407 sont-elles bien prévues dans le projet l'OAP Millas Nord		M. BOURDEN	OAP	La parcelle AK639 est bien prévue dans OAP la Tullerie. les parcelles AB576-407 sont bien prévues dans l'OAP Millas Nord.	La parcelle AK 639 est bien dans l'OAP La Tullerie. Les parcelles AB 576 et 407 sont bien dans l'OAP Millas.	
CdC	Créon AC 97-98-99	38	sont en zones agricoles et veut les mettre en UC		M. HENEIN			On reste en A et N.	
CdC	Créon AH 441	49	je souhaite revenir à mon ancien zone en zone constructible		M. Debray		La parcelle AH441 se situe en second rang de constructibilité par rapport à la rue. La zone a été créée par rapport au PLU actuel pour intégrer la construction existante dans le zonage constructible UD. Il est possible de décaler le trait de zonage de la zone UD pour agrandir la zone urbaine et permettre la constructibilité. Toutefois, la desserte de l'arrière de la parcelle doit être assuré avec d'accorder la constructibilité.	La limite de la zone constructible pourrait être décalée pour permettre la constructibilité d'une maison supplémentaire.	
CdC	Créon AE 898-916-246-934	59	à mettre en Ux ou UC		Cabinet avocat Lex/urba pour SARL les hameaux de Guyenne/Daniel TRUANT	Zonage	CF observation 83 registre dématérialisé Actuellement la parcelle AE 898 n'est pas construite. Elle a été sortie du zonage UX car elle se situe en amont d'un fossé d'écoulement faisant partie du bassin versant du Gestas qui est classé Natura 2000. Toutefois, la parcelle est incluse dans l'enveloppe urbaine de Créon définie par le SCOT, donc la parcelle peut être remise en zone UX. La rue TRENET est déjà une voie à double sens. Elle permet de désenclaver le secteur sur lequel une OAP a été étudiée. L'accès principal à ce secteur est envisagé par un emplacement réservé qui se connecte à la rue Beauduc. L'accès par la rue TRENET est un accès secondaire, plus étroit. La connexion doit se faire par la création d'un espace public au droit de l'accès de la rue TRENET. Lors de la phase préopérationnelle de la réalisation de l'aménagement du secteur du Château d'Eau, en compatibilité avec l'OAP, l'aménageur devra réfléchir à la façon de connecter le secteur à la rue TRENET : sens unique, .... Des connexions piétonnes et cyclables permettront de connecter le secteur du Château d'Eau au tissu urbain limitrophe, en complément de ces deux accès viaires.	Ok pour le classement en zone Ux de la parcelle AE 898, elle est classée comme telle dans le PLU actuel. Les parcelles AE 916, 246 et 934 conserveront leur zonage prévu.	
Créon	Créon OAP château d'eau 5 rue Bauduc AB 384	1	Comment envisager une voie de circulation double sens qui aboutit à la rue TRENET qui ne mesure pas 5m (voie goudronnée) + 2m trottoir, sachant qu'on ne peut pas se croiser actuellement et qu'aucun riverain ne possède de garage (stationnement dehors) ! Sans compter la nuisance de [7] et M. PAGANEL !		M. RIGON Pascal	Voie OAP		Ok pour cette réponse.	
Créon	Créon AI 60, 61, 106 AH 236 et 237 Village de Baudin	2b	M. Chini demande : - que les parcelles AI 60, 61 et 106 au village de Baudin soient classées en zone U. (N et A dans le zonage actuel) - que les parcelles AH 236 et 237 soient classées en zone agricole sans espace boisé classé.		Didier CHINZI Domaine de Chateaneuf 169 RD 671 33670 SADIRAC 06.08.06.70.89 didier.chinzi@wanadoo.fr	Demande de constructibilité Zonage	1- Le village de Baudin n'est pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Créon et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le village de Baudin ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. Il s'agit d'une enveloppe de constructions isolées qui ne peut admettre que des constructions dans des dents creuses. Le choix du PLUi a été de définir une zone urbaine au plus près des constructions existante afin de limiter le développement urbain. La demande de constructibilité sur la parcelle AH417 et 419 constitue une extension urbaine le long de la voie communale.  2- Puisque les parcelles AH236 et 237 ne sont pas boisées, il est proposé de supprimer le classement EBC sur ces deux parcelles uniquement.	Réponse défavorable pour la première demande, donc ok pour la réponse.  Réponse favorable pour la deuxième demande. Ok pour enlever l'EBC et passer en A.	
Créon	Créon AB 1111 Avenue de la Croix Blanche	3	M. et Mme JACOB souhaitent que la partie protégée de leur parcelle au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme soit dans le prolongement des protections des parcelles voisines.		M. et Mme JACOB	Zonage L151-19	La préservation au titre de l'article L.151-19 a été définie le long de la piste cyclable afin de préserver cette entrée de ville de Créon sur cet axe qui est une voie départementale (recul de constructibilité imposée par le département). Lors des réunions publiques, M et Madame Jacob avaient demandé la préservation de leur arbres et de leur jardin suivant leur proposition. Ils demandent maintenant la réduction de cette préservation. Le terrain ainsi dégagé permettra une division parcellaire et la construction d'une habitation supplémentaire à minima.	Réponse défavorable donc ok pour l'argumentaire.	
Créon	Créon 71 rue Montuard	7	Demande d'information sur le zonage de sa parcelle située en zone UD dans le projet de PLUi		M. RAOUL	Information		/	
Créon	Créon AC 177	8	Souhaite garder la haie sur la parcelle AC.177 et la protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.		M. Joël BERNARD	Zonage L151-23	La haie peut être ajoutée à la liste des éléments du patrimoine paysager à préserver soit au titre de l'article L.151-19 ou à la liste des éléments ayant un intérêt écologique au titre de l'article L.151-23	Réponse favorable.	
Créon	Créon AK 264	10a / 12092019	M. Tardieu demande à pouvoir agrandir et changer de destination l'habitation sur la parcelle AK 264. Il propose un classement en Nt. Courrier en annexe.		Jean-Loup TARDIEU	Zonage	Parcelle AK267 : la remise de 84m² en zone N peut être inscrite comme changeant de destination (vers de l'habitation) sans pour autant créer une zone Nt. Le demandeur pourra ainsi faire son projet. Maintien en zone naturelle N Cependant, le permis de construire devra passer devant la CDPENAF pour être validé.	OK pour permettre le changement de destination mais on reste en N.	
Créon	Créon AK 267	10b / 12092019	M. Tardieu demande à pouvoir changer de destination la construction sur la parcelle AK 267 afin d'en faire une habitation. Il propose un classement en Nt. Courrier en annexe.		Jean-Loup TARDIEU	Zonage	Parcelle AK264 : le hangar accolé à l'habitation peut être considéré comme une annexe à l'habitation dans la mesure où le hangar a perdu sa vocation agricole (si celui-ci avait une vocation agricole). Le règlement de la zone N permet les extensions des habitations existantes à l'approbation du PLUi. L'habitation sur la parcelle AK264 peut ainsi bénéficier d'une extension dans le hangar (qui est une annexe de l'habitation).	OK pour permettre le changement de destination mais on reste en N.	
Créon	Créon Route de la forêt	12 / 12092019	M. et Mme Tillhet ont un projet de construction d'un garage-atelier d'environ 100 m² sur leur terrain en contiguïté de leur maison d'habitation avec un accès empruntant l'accès actuel.		M. et Mme TILLHET	Demande de constructibilité	Une demande d'autorisation d'urbanisme a déjà été déposée en mairie de Créon pour un garage de 140 m². M. le Maire a sursis à statuer car situé en zone N dans le PLUi.  Localisation de la parcelle ????	Une demande d'autorisation d'urbanisme a déjà été déposée en mairie de Créon pour un garage de 120 m². M. le Maire a opposé un sursis à statuer car situé en zone N dans le PLUi. On reste en N.	




Observations concernant la commune de CRÉON

Créon	Créon	14bis	S'oppose à la création d'une liaison entre la rue Boris Vian et la rue Denis Papin.		Mme VALLET	Zonage ER	Emplacement réservé n°14c : en effet, cet emplacement réservé permet de désengorger les flux de circulation pour les résidents de la zone urbaine et non pour les usagers provenant de Camblanes ou de Langoiran. Cet emplacement réservé a été créé lors de la dernière modification du Plu de Créon. Le PLUI ne fait que reprendre et renuméroter cet emplacement réservé. La création de cet emplacement réservé vise à relier deux voies qui se terminent en impasse : la rue Boris Vian qui permet de rejoindre la rue Yves Montand et la zone à urbaniser 1AU de Millas-Nord et la rue Denis Papin qui permet de relier l'axe majeur de transport qu'est la rue Montaud. Cet emplacement réservé doit ainsi permettre la création d'une voie d'accès permettant de relier ces impasses afin : • d'assurer un bouclage du réseau viaire dans cette zone, • de développer les liaisons interquartiers, • de desservir la zone à urbaniser de Millas-Nord et de compléter le réseau viaire en cohérence avec les futurs trafics engendrés par l'urbanisation de cette zone. En cohérence avec la configuration, en double sens, de la rue Boris Vian et de la rue Denis Papin, cet accès sera de 8 mètres de large.	Réponse défavorable. On conserve l'ER.	
Créon	Créon AB 686	16	Demande la suppression de la protection L151-23 sur leur parcelle AB 686		M. et Mme DUBOURG	Zonage L151-23	La protection L 151-23 appliquée dans la Bastide de Créon n'est que le report de la servitude d'urbanisme existante dans le PLU de Créon encore applicable. Cette servitude a pour objectif de préserver les cours d'îlots de nouvelles constructions (jardins, cours) d'une surdensification préjudiciable à la préservation de la trame urbaine de la bastide.	Réponse défavorable, on conserve les protections existantes.	
Créon	Créon ER 14c	21	Demande la suppression de l'emplacement réservé 14c (création d'une liaison entre la rue Boris Vian et la rue Denis Papin). [courrier joint]		Association syndicale "Le clos des Vignes	Zonage ER	Cf observation précédente sur l'ER 14c	Réponse défavorable, on conserve l'ER.	
Créon	Créon Riboutet AE 87	22	Demande que la parcelle AE 87 soit entièrement constructible comme dans le PLU de Créon actuel. [courrier joint]		Nicolas THIERRY	Zonage	La parcelle AE87 est en partie boisée en continuité avec la zone N au sud de la parcelle. Le second rang de constructibilité peut être rétabli comme dans le PLU actuel mais l'accès devra être maintenu par le chemin existant. Avis Mairie	Réponse favorable car on a aussi rendu constructibles les parcelles AE 1014, 1015 et 1016. Deplus, le terrain ne présente pas des contraintes si fortes que ça.	
Créon	Créon Mouquet AC 249, 269, 9, 8, 10, 11, 12, 13	23	Demande de rectification du nom du château protégé par l'élément a27. Il s'agit du château Mouquet et non Fadeuille. S'écarter de la présence conjointe d'un L151-19 et d'un emplacement réservé. [courrier joint]		Jeanne BRION	Zonage L151-19	Le nom du Château Mouquet sera rectifié dans l'annexe concernant le patrimoine paysager. La préservation est justifiée par l'unité paysagère créée par le jardin, le verger, la forêt entretenue et jardinée (élevage), les arbres remarquables ... tous ces éléments permettent de donner une qualité au site. Il n'est pas interdit de faire des extensions, mais il est nécessaire de respecter les prescriptions énoncées pour permettre de maintenir l'unité paysagère du site. L'emplacement réservé 15c est justifié pour l'élargissement de la RD13 au profit du Conseil Départemental. Seule une partie des parcelles sera impactée par l'élargissement. La trame de l'outil L 151-19 ne se superpose pas avec l'emplacement réservé.	Vu L'ER 15c sera modifié afin de ne plus affecter que les parcelles à l'est de la RD13.	
Créon	Créon	24	Se plaint de la lisibilité des plans. N'a pas trouvé le diagnostic sur l'état des réseaux des eaux usées de Créon de 2016 et du réseau des eaux pluviales de Créon. Se plaint de l'inondabilité de sa forêt (section AH) et de l'implantation des espaces boisés classés. Demande un diagnostic des zones inondables. Demande la préservation de la haie au domaine de Mouquet (AC 267, 9, 13) et le retrait de l'ER n°15c. Ne comprend pas la protection du château en L151-19. [courrier joint]		Béatrice BRION	Divers	Les plans des réseaux seront joints au dossier de PLUI lors de l'approbation EBC : les espaces boisés ont été définis en fonction de la Trame verte et bleue établie dans le PADD du PLUI. Un diagnostic des zones inondables pourra être lancé indépendamment du PLUI. Préservation de la haie du domaine de Mouquet (AC 267, 9, 13) : perservation existante au titre de l'article L151-19 mais présence de l'emplacement réservé. ER 15c : L'emplacement réservé 15c est justifié pour l'élargissement de la RD13 au profit du Conseil Départemental. Seule une partie des parcelles sera impactée par l'élargissement. protection du château en L151-19 : cf. observation précédente	Vu L'ER 15c sera modifié afin de ne plus affecter que les parcelles à l'est de la RD13.	
Créon	Créon AH 24 25 375 374 376 372 389 + 7	25	MME BRION BEATRICE DEMANDE A RESTER EN A et EBC sur la totalité de ses terrains pour continuer et développer son activité en sylviculture.		Béatrice BRION	Zonage	Les parcelles sont classées en zone N et EBC dans le PLUI. Les parcelles pourraient être reversées en zone A avec le maintien des EBC (en compatibilité avec le SCOT) comme dans le PLU actuel de Créon.  Avis Mairie	Ok pour les classer en A. Pas de risque de construction avec l'EBC.	
Créon	Créon 1AUc La Tuilerie	26	M BESIERS a déposé un permis d'aménager ; il vient se renseigner sur le contenu de l'OAP		Jérôme BESIERS	Zonage	La constructibilité du secteur de la Tuilerie.		
Créon	Créon UX sociétéIM2C	27	M BESIERS s'oppose à la proximité d'une zone UB (secteur Riboutet) qui autorise des logements - il souhaite éviter des litiges potentiels par rapport à son activité actuelle (fabrication de produits). Ce point a été discuté avec M. le maire de Créon pendant l'élaboration du PLUI il y a environ 6 mois.		Jérôme BESIERS	Zonage	??? La zone UB à Riboulet existe dans le PLU actuel de Créon	Il n'y a pas de raison de changer le zonage de Riboutet. On est dans la continuité du zonage actuel et l'activité de M. BESIERS n'est pas très gênante.	
Créon	Créon Lycée	29	M BESIERS relève que l'état a émis une observation négative quant à l'emplacement du lycée dans le projet présenté (situé hors des enveloppes d'agglomération de la métropole 8 au sein du terroir viticole qu'il protège). M. BESIERS considère que le projet présenté est incertain, alors qu'il y a des engagements d'acquisition importants. M. BESIERS demande à pouvoir se prononcer sur un projet fiable. Qui dit que demain on n'a pas une industrie SEVESO cachée qq part et que la population ne connaît pas. --- Le plan d'ensemble de zonage est aussi illisible sur le site de la CDC.		Jérôme BESIERS	Information générale		Le conseil régional de Nouvelle-Aquitaine mène en parallèle de l'élaboration du PLUI une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Créon et du Scot dans le but de sécuriser l'installation à venir du lycée.	
Créon	Créon AH 369, 370, 371, 372, 374, 375, 24, 25, 26, 29, 447, 448, 452, 453	30	Demande que les parcelles AH 369, 370, 371, 372, 374, 375, 24, 25, 26, 29, 447, 448, 452, 453 soient classées en zone N et espace boisé classé.		M. Pierre HUGUET représenté par Jérôme BESIERS	Zonage EBC	Les parcelles demandées sont classées en zone Naturelle (N) et classées en EBC dans le projet de PLUI.	Vu	
Créon	Créon ER n°4c	31	S'oppose à l'élargissement de la rue Denis Papin prévue par l'emplacement réservé 4c [courrier joint]		M. Pierre HUGUET représenté par Jérôme BESIERS	Zonage ER	Comme pour l'ER 14c, l'ER 4c permet de désengorger les flux de circulation pour les résidents de la zone urbaine et non pour les usagers provenant de Camblanes ou de Langoiran. Cet emplacement réservé a été créé lors de la dernière modification du Plu de Créon. Le PLUI ne fait que reprendre et renuméroter cet emplacement réservé. La création de cet emplacement réservé vise à relier deux voies qui se terminent en impasse : la rue Boris Vian qui permet de rejoindre la rue Yves Montand et la zone à urbaniser 1AU de Millas-Nord et la rue Denis Papin qui permet de relier l'axe majeur de transport qu'est la rue Montaud. Cet emplacement réservé doit ainsi permettre la création d'une voie d'accès permettant de relier ces impasses afin : • d'assurer un bouclage du réseau viaire dans cette zone, • de développer les liaisons interquartiers, • de desservir la zone à urbaniser de Millas-Nord et de compléter le réseau viaire en cohérence avec les futurs trafics engendrés par l'urbanisation de cette zone.	On peut réduire l'ER à sa partie Est, à savoir la jonction avec la rue des tilleuls. L'élargissement de la rue Denis Papin n'est pas utile.	
Créon	Créon ER n°3c et 4c	32	S'oppose à la création de voies via les emplacements réservés n°3c et 4c.		Mme Pascale VALLET	Zonage ER	idem observation précédente	L'emplacement réservé n°3c est abandonné. Le n°4c sera réduit à sa partie Est pour prévoir la liaison avec la rue des Tilleuls.	
Blésignac	Créon AK 500	2	Demande que la parcelle AK500 soit constructible pour une maison d'habitation.		M. TANNER	Zonage	Demande de constructibilité		
CdC	Créon AE 898-916-246-934	59	à mettre en Ux ou UC		Cabinet avocat Lex/urba pour SARL les hameaux de Guyenne/Daniel TRUANT		Cf observation 83 registre dématérialisé Actuellement la parcelle AE 898 n'est pas construite. Elle a été sortie du zonage UX car elle se situe en amont d'un fossé d'écoulement faisant partie du bassin versant du Gestas qui est classé Natura 2000. Toutefois, la parcelle est incluse dans l'enveloppe urbaine de Créon définie par le SCOT, donc la parcelle peut être remise en zone UX.  Les parcelles AE916, 246 et 934 sont quant à elles maintenues en zone UE car elles font partie de l'unité foncière permettant l'accueil de la future endormerie.	Ok pour le classement en zone Ux de la parcelle AE 898, elle est classée comme telle dans le PLU actuel. Les parcelles AE 916, 246 et 934 conserveront leur zonage prévu.	
Haux	Créon ER n°3c	4	Désaccord avec la proposition de réaliser une voie d'accès de 4 à 7 m de large devant la maison de ses parents		Mme Fernandez pour ses parents	ER	Comme pour l'ER 14c et l'ER 4c, l'ER3c permet de désengorger les flux de circulation pour les résidents de la zone urbaine et non pour les usagers provenant de Camblanes ou de Langoiran. Cet emplacement réservé a été créé lors de la dernière modification du Plu de Créon. Le PLUI ne fait que reprendre et renuméroter cet emplacement réservé. La création de cet emplacement réservé vise à relier deux voies qui se terminent en impasse : la rue Boris Vian qui permet de rejoindre la rue Yves Montand et la zone à urbaniser 1AU de Millas-Nord et la rue Denis Papin qui permet de relier l'axe majeur de transport qu'est la rue Montaud. Cet emplacement réservé doit ainsi permettre la création d'une voie d'accès permettant de relier ces impasses afin : • d'assurer un bouclage du réseau viaire dans cette zone, • de développer les liaisons interquartiers, • de desservir la zone à urbaniser de Millas-Nord et de compléter le réseau viaire en cohérence avec les futurs trafics engendrés par l'urbanisation de cette zone.	L'ER n°3c est abandonné.	
La Sauve	Créon AH 21 et 361	6	m/mme BADIE sont venus demander la constructibilité de leur parcelle car elle est entourée de parcelles constructibles.		M/MME BADIE BERNARD ET MARTINE	changement de zonage	ER 3c abandonné (remarque faite par la CdC dans le registre de la CdC) La parcelle AH21 est classée en zone constructible mais elle est aussi boisée. C'est pour cela qu'un espace boisé classé a été inscrit sur cette parcelle. La parcelle AH361 est elle aussi constructible. La partie de la parcelle qui touche l'EBC au sud fait l'objet d'une préservation au titre de l'article L 151-23 afin de maintenir le caractère boisé sur la parcelle mais n'interdit pas la constructibilité.	On peut retirer l'EBC sur la parcelle AH21 et y mettre à la place la même protection que sur la parcelle AH 361. La constructibilité sera ainsi facilitée car la parcelle AH 361 seule serait inaccessible.	
La Sauve	CREON	8	la lettre demande à préserver davantage l'environnement		LETTRE ANONYME	information générale			
Loupes	CREON AB 1152		ôter la trame rouge qui grève sa parcelle		M deschamps (géomètre) pour M. VIGNEAU Jean Louis	Zonage L151-19	La parcelle AB1152 est une zone constructible et construite. Cette préservation permet de préserver le cœur de l'îlot constitué par le Boulevard de Verdun, la rue Voltaire, la rue Bernard Palissy, et la rue Charles Dopfer, afin d'éviter la multiplication d'opération comme celle sur la parcelle voisine A625 (densité et forme urbaine inadaptée à la cet îlot, ce que de nombreuses observations reproche à ce PLUI comme celle de M. Corbiac) : la preuve que le PLUI préserve des parcelles.  Avis de la commune	On conserve la protection.	
Loupes	Créon ROUTE DE LA FORET - Id GALLOUIN - n°8	8	m. tilhet a déposé un permis en juillet, mais a reçu un sursis à statuer - avait prévu un garage pour lui sur un terrain qui était constructible à l'époque - il se renseigne sur les conditions à remplir pour construire une extension en continuité de la résidence principale afin de réaliser un garage sur la parcelle 8 - n'a pas laissé d'observation		M TILLHET	zonage N	Une demande d'autorisation d'urbanisme a déjà été déposée en mairie de Créon pour un garage de 120 m². M. le Maire a opposé un sursis à statuer car situé en zone N dans le PLUI. Le zonage N est maintenu sur cette parcelle.  Pb localisation pas de section cadastrale	Le terrain sera classé en N dans le PLUI. Le propriétaire devra respecter le règlement de la zone N pour construire son garage.	
Madirac	CREON AE 919	6	M Truant demande à avoir sa parcelle en UE pour pouvoir y autoriser une activité économique. M. Truant aurait une enclave agricole au milieu de ses terrains	Passé en A	M. TRUANT	Zonage	La parcelle AE919 se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCOT. Cette parcelle fait partie des espaces agricole à préserver. En compatibilité avec le SCOT, le PLUI a classé cette parcelle en zone Agricole.	La parcelle reste en AE919. Ok avec l'avis de Métropolis.	
Sadirac	Créon AH 441	12	Son jardin est situé en N au projet de PLUI [pièce jointe]		M. DEBRAY	zonage	idem observation précédente n°49	La limite de la zone constructible pourrait être décalée pour permettre la constructibilité d'une maison supplémentaire.	
Sadirac	CREON AK 648	18	Demande le retrait de la protection L151-23 sur sa parcelle AK 648		Mr Jean-Pierre CASTANG 22 avenue Suzanne Salvet	changement de zonage	La parcelle AK648 se situe dans la zone urbaine de Créon. Si le propriétaire ne souhaite pas construire, personne ne va l'obliger à construire. Cette parcelle ne nécessite pas de protection particulière.	Protection pas justifiée, on peut la retirer sur les deux parcelles concernées.	
Saint-Genès-de-Lombaud	Créon Parcelle 27	10	changement de ses parcelles de A en U		M. LAVILLE Daniel	Zonage		On laisse la parcelle en A.	
Saint-Léon	CREON lieu-dit Maurin AC 107 et 108	3	parcelles viticoles en N à classer en zone Agricole préférentiellement afin de créer une activité agricole. Desservies par les VRD en zone d'agglomération		Mme Rétoret	Zonage	L'activité agricole est permise en zone N. Par contre, la constructibilité de ces parcelles est interdite. Ces parcelles peuvent toutefois être reversées en zone agricole.  Avis Mairie	On peut passer la parcelle en A, elle est en AOC.	

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Cursan	18 / 20092019	La zone UC au lieu-dit Lagrave à Cursan semble ne pas prendre en compte la présence d'une source sur son emprise, de plus sur ce terrain pendant de très nombreuses années, cette zone a servi de dépotoir à l'entreprise Coste (aujourd'hui liquidée) et le sol est potentiellement pollué. L'urbanisation sur la commune de Cursan devrait être plus étalée car on nous dit que l'école est à son potentiel maximum et dans le même temps on va ouvrir potentiellement 26 logements qui sortiront en même temps. Favorisons l'urbanisation sur le centre bourg et les autres zones plus tard si besoin.		Pierre LAFON	Remarques (Pollution, Eau, Urbanisation de Cursan)	La zone UC au lieu dit Lagrave permettra à la commune de produire des constructions sur un espace déjà en zone urbaine dans la carte communale de la commune. Toutefois, si les parcelles libres sont polluées, il n'est pas opportun de maintenir ces terrains en zone constructible.  <b>Avis Mairie</b>	<b>Avis Mairie : la zone lieu dit "lagrave" n'est pas en zone urbaine sur la carte communale mais en zone N. le secteur "Moreau" à effectivement une petite zone en U sur la carte communale Pour autant se référer à la réponse que j'ai fourni sur le registre dématérialisé. De plus il semble peu opportun d'évoquer la non constructibilité liée à une zone polluée sans connaître précisément les éléments de la dite pollution.</b>	
Registre dématérialisé	Cursan	38	Appuie la proposition de M. LAFON de concentrer l'urbanisation sur le centre-bourg du fait des capacités d'accueil de l'école... <b>Il faudrait requalifier le secteur de La Grave en 2AU.</b>		Jean-Pierre SEURIN	Zonage	La zone UC au lieu dit Lagrave permettra à la commune de produire des constructions sur un espace déjà en zone urbaine dans la carte communale de la commune. Toutefois, si les parcelles libres sont polluées, il n'est pas opportun de maintenir ces terrains en zone constructible.  La commune souhaite voir reclasser le secteur de La Grave en zone 2AU. Les constructions existantes pourront être adaptées (extension limitée) mais la constructibilité est interdite. Cela permettra de dépolluer les sols si les terrains sont pollués et de supprimer l'OAAP sur ce secteur.  <b>Avis Commune</b>	<b>Vu</b>	
Registre dématérialisé	Cursan <b>Lieu-dit La grande rue 8537</b>	77	<b>Demande le classement en zone Nt d'un terrain à Cursan pour y faire de l'hébergement touristique.</b>		Bruno DARSOUZE	Zonage <b>STECAL</b>	La parcelle 8537 est une parcelle boisée qui participe à la traduction de la trame Verte et Bleue du PLUI. Pour cela elle est classée en zone naturelle N et en EBC, espaces boisés à proximité du Gestas classé Natura 2000. <b>Quel est le projet ? Pas de document sur la registre dématérialisé.</b> La zone 2AU de Virly est une réserve foncière, actuellement non constructible. Elle ne peut devenir constructible qu'après une révision du PLUI. Cette zone se situe dans une contunité écologique (boisement) car le terrain est boisé. De plus la question de la capacité des réseaux et de leur extension se pose (à la charge de la mairie). La zone 1AU doit être aménagée et construite avant la zone 2AU.  <b>Avis Mairie requis</b>	<b>Avis identique à celui de Metropolis</b>	
CdC	Cursan A 64, 65, 916 OAP Virly	17	Demande de classer en 1AU au lieu de 2 AU		lotisseur BEOLETTO	Zonage OAP	Un stecal peut être créé afin de permettre la création des 3 cabanes et transformer la zone A en zone At (pour permettre la création de cet hébergement touristique). <b>Toutefois, il est nécessaire de préciser que si la création du STECAL est actée, il est nécessaire de représenter le PLUI en CDPENAF pour avoir son avis sur la création de ce STECAL avant l'approbation du PLUI.</b> <b>Compte tenu des délais très courts pour approuver le PLUI, cette demande sera recevable lors de la révision du PLUI</b>	<b>Avis défavorable on change rien</b>	
CdC	Cursan B 537	39	déposer un dossier pour la construction de 3 cabanes en zone A et souhaite passer en NI		M. Darsouze			<b>Avis défavorable</b>	
CdC	Baron AM 215, 264, 267, 268 Cursan A66, 83, 113, 114	53	1/changement de zonage de 1AU en 2AU de la parcelle A 66 et pour les autres parcelles souhaitaient les mettre en zone constructible alors qu'ils sont en A ; pour les parcelles 83, 113 et 114 qui accueillent des activités commerciales depuis de nombreuses années passent en zone Ax		M. Coste/Sci vrai Caillou				
Baron	Cursan Lieu-dit Landrin	2a	Ils demandent un triangle jaune (habitat) qui avait été accordé et qui a disparu sur le plan actuel		M. et Mme LESTANQUE	Zonage Changement de destination			
Baron	Cursan Zone 2AU	2b	Ils se demandent pourquoi la zone 2AU existe alors que c'était agricole. Elle est boisée, il y a eu des pb d'écoulements en pluvial.		M. et Mme LESTANQUE	Zonage			
Cursan	Baron AM 217, 264, 267 et 268. Cursan A 66 A 83, 113 et 114	1	Terrain touché par emplacement réservé Zonage terrain en zone naturelle alors qu'une activité liée au commerce à l'artisanat et à l'agriculture y est implantée Des courriers séparés seront joints ultérieurement au dossier.		Francis COSTE	Zonage ER	1- L'emplacement réservé est demandé par le conseil départemental (élargissement de la RD20). 2 - Il est possible de créer un STECAL sur les parcelles où l'activité existe pour leur permettre une construction encadrée réglementairement comme pour les STECAL d'activités créés dans le PLUI. Périmètre à déterminer par rapport aux bâtiments d'activités existants. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). <b>Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF.</b> <b>Avis Mairie</b>	<b>Vu</b>	
Cursan	Baron AM 217, 264, 267 et 268. Cursan A 66 A 83, 113 et 114	1a	Demande le classement des parcelles AM 217, 264, 267 et 268 à Baron en zone constructible. Demande le classement en 1AU de la parcelle A66 à Cursan. Demande le classement en zone Ax des parcelles A83, 113 et 114 à Cursan.		SCI Vrai Caillou Francis COSTE	Zonage	1- Demande le classement des parcelles AM 217, 264, 267 et 268 à Baron en zone constructible : Secteur le long de la RD20, qui n'est pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Baron et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, ce secteur ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. La demande de constructibilité sur les parcelles constitue une extension urbaine le long de la RD20.  2- Demande le classement en 1AU de la parcelle A66 à Cursan : LA parcelle est pour partie en zone 2AU. La zone 2AU de Virly est une réserve foncière, actuellement non constructible. Elle ne peut devenir constructible qu'après une révision du PLUI. Cette zone se situe dans une contunité écologique (boisement) car le terrain est boisé. De plus la question de la capacité des réseaux et de leur extension se pose (à la charge de la mairie). La zone 1AU doit être aménagée et construite avant la zone 2AU.  3- Demande le classement en zone Ax des parcelles A83, 113 et 114 à Cursan : Il est possible de créer un STECAL sur les parcelles où l'activité existe pour leur permettre une construction encadrée réglementairement comme pour les STECAL d'activités créés dans le PLUI. Périmètre à déterminer par rapport aux bâtiments d'activités existants. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). <b>Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF.</b> <b>Avis Mairie</b>		
Cursan	Cursan	1b	Demande la classement en 1AU de la parcelle A66 à Cursan.		Didier COSTE	Zonage	LA parcelle est pour partie en zone 2AU. La zone 2AU de Virly est une réserve foncière, actuellement non constructible. Elle ne peut devenir constructible qu'après une révision du PLUI.		
Cursan	Cursan Château Barrault	2	Venu s'informer sur les terrains sur Cursan. Château Barrault en Ut, (futur golf, propriétaire M. Joscoin)		M. GRENIER	Zonage		<b>Vu</b>	
Cursan	Cursan Domaine de Freylon	4	Hangar / étable pas visible sur le PLUI Zone boisée qui n'est plus boisée Zone At : pourquoi cette forme ? Possibilité d'augmentation pour plus de flexibilité sur les constructions car zone pas constructible (pente trop forte).		M. et Mme BERGEES	Zonage	Hangar / étable pas visible sur le PLUI : le cadastre n'est pas forcément à jour. Il serait bon que le propriétaire contacte les services de la Direction Générale des Finances pour faire apparaître le bâtiment sur le cadastre. Zone boisée qui n'est plus boisée : <b>Localisation ?</b> Zone At : pourquoi cette forme ? Possibilité d'augmentation pour plus de flexibilité sur les constructions car zone pas constructible (pente trop forte). <b>Les PPA (professionnel de l'agriculture) ont demandé que le surface du STECAL At soit limitée en correspondance avec le projet transmis.</b>  <b>Avis Commune</b>	<b>Vu</b>	

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Haux AB 155, 156, 12, 113, 114, 119 Greteau	34	Demande le passage en zone UA des parcelles AB 155 et 156. Demande de classement en zone constructible des parcelles AB 112, 113 et 114. Demande de réduction du périmètre de risque PPRMT sur la parcelle AB 119. [courrier joint]		SCI LAVEISSIERE - Mme Laveissière	Zonage Demande de constructibilité PPRMT	CF observations 17, 18 et 19 du registre Créon Parcelles AB 155 et 156 : Le hameau de Greteau a été basculé en zone A (agricole) car ce hameau ne constitue pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Haux et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le hameau de Greteau ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. Il s'agit d'une enveloppe de constructions isolées qui ne peut admettre que des constructions dans des dents creuses. Le choix du PLUi a été de basculer ce secteur en zone A pour permettre l'extension limitée des constructions existantes, de permettre des annexes de surface limitée et les piscines. De plus, la parcelle 156 est actuellement boisée. Le boisement est préservé par un EBC  Parcelles AB 112, 113 et 114 : Le hameau de Greteau a été basculé en zone A (agricole) car ce hameau ne constitue pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Haux et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le hameau de Greteau ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. De plus, les parcelles AB 112, 113 et 114 sont actuellement boisées et font l'objet d'une préservation dans le cadre de la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue du PLUi.  L'identification du risque sur la parcelle 109 sera vérifié mais il correspond aux données transmises par le service Risques de la DDTm et du services des Carrières du Conseil départemental. Un PPRMT est en cours d'élaboration sur la commune de Haux. Le périmètre pourra évoluer en fonction de l'évolution de cette servitude d'utilité publique et indépendamment du PLUi.	d'accord	
Registre dématérialisé	Haux AK 203 et 259 803 route de la Tuilière	90	Souhaite pouvoir réaliser une maison d'habitation sur son terrain et donc le retrait de la zone Np pour un zonage Nt ou autre.		Catherine PERIER	Zonage	Ces parcelles AK 203 et 259 se situent le long de la RD20 et dans la continuité naturelle à préserver le long du Lubert. Cette contuité est identifiée comme espaces naturels majeur à préserver dans le SCOT, c'est pour cette raison que le secteur est classée en zone Np. Il n'existe pas de secteur prioritaire de développement urbaine dans cet espace à préserver. De plus, il existe une risque de carrières sous les parcelles. Les parcelles sont donc inconstructibles. Les secteur a vue se développer des constructions mais compte tenu des contraintes de ce secteur de la route de la Tuilière, ce secteur ne fait pas l'objet d'un classement en zone urbaine.  parcelle AK803 non localisée	d'accord - il s'agit des parcelles AK 203 et 259 . 803 est d'adresse	
Registre dématérialisé	Haux AK 203 et 259 803 route de la Tuilière	91	(doublon observation n°90) Souhaite pouvoir réaliser une maison d'habitation sur son terrain et donc le retrait de la zone Np pour un zonage Nt ou autre.		Catherine PERIER	Zonage	CF observation précédente		
Registre dématérialisé	Haux AK 203 et 259 803 route de la Tuilière	94	(doublon observation n°90) Souhaite pouvoir réaliser une maison d'habitation sur son terrain et donc le retrait de la zone Np pour un zonage Nt ou autre.		Catherine PERIER	Zonage			
CdC	Haux	47	modification souhaitée pour l'OAP Au grand Chemin et fait des remarques sur des ER n°6		Me AUBIN Maire de Haux		1 - L'OAP au Grand Chemin sera modifiée en fonction des observation de la commune de Haux. 2 - L'ER6 sera déplacé sur la parcelle AH17 (302m²) pour une même destination et le même bénéficiaire.	ok	
CdC	Haux Greteau AB 109-112-113-114	51	veut que la parcelle 156 soit en zone constructible, elle souhaite que ces parcelles 112-113-114 situées en A soient constructibles - conteste le périmètre de la zonr PPRT cavités		SCI La veissiere		CF observations 17, 18 et 19 du registre Créon Parcelles AB 156 : Le hameau de Greteau a été basculé en zone A (agricole) car ce hameau ne constitue pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Haux et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le hameau de Greteau ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. Il s'agit d'une enveloppe de constructions isolées qui ne peut admettre que des constructions dans des dents creuses. Le choix du PLUi a été de basculer ce secteur en zone A pour permettre l'extension limitée des constructions existantes, de permettre des annexes de surface limitée et les piscines. De plus, la parcelle 156 est actuellement boisée. Le boisement est préservé par un EBC  Parcelles AB 112, 113 et 114 : Le hameau de Greteau a été basculé en zone A (agricole) car ce hameau ne constitue pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Haux et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le hameau de Greteau ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. De plus, les parcelles AB 112, 113 et 114 sont actuellement boisées et font l'objet d'une préservation dans le cadre de la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue du PLUi.  L'identification du risque sur la parcelle 109 sera vérifié mais il correspond aux données transmises par le service Risques de la DDTm et du services des Carrières du Conseil départemental. Un PPRMT est en cours d'élaboration sur la commune de Haux. Le périmètre pourra évoluer en fonction de l'évolution de cette servitude d'utilité publique et indépendamment du PLUi.	d'accord	
Créon	Haux AB 155 et 156 Greteau	17	Demande le passage en zone UA des parcelles AB 155 et 156. [courrier joint]		SCI LAVEISSIERE Mme Véronique LAVEISSIERE	Zonage	Parcelles AB 155 et 156 : Le hameau de Greteau a été basculé en zone A (agricole) car ce hameau ne constitue pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Haux et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le hameau de Greteau ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. Il s'agit d'une enveloppe de constructions isolées qui ne peut admettre que des constructions dans des dents creuses. Le choix du PLUi a été de basculer ce secteur en zone A pour permettre l'extension limitée des constructions existantes, de permettre des annexes de surface limitée et les piscines. De plus, la parcelle 156 est actuellement boisée. Le boisement est préservé par un EBC	d'accord	
Créon	Haux AB 112, 113, 114 Greteau	18	Demande de classement en zone constructible des parcelles AB 112, 113 et 114. [courrier joint]		SCI LAVEISSIERE Mme Véronique LAVEISSIERE	Zonage	Parcelles AB 112, 113 et 114 : Le hameau de Greteau a été basculé en zone A (agricole) car ce hameau ne constitue pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Haux et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le hameau de Greteau ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. De plus, les parcelles AB 112, 113 et 114 sont actuellement boisées et font l'objet d'une préservation dans le cadre de la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue du PLUi.	d'accord	
Créon	Haux AB 119 Greteau	19	Demande de réduction du périmètre de risque PPRMT [courrier joint]		SCI LAVEISSIERE Mme Véronique LAVEISSIERE	Zonage PPRMT	L'identification du risque sur la parcelle 109 sera vérifié mais il correspond aux données transmises par le service Risques de la DDTm et du services des Carrières du Conseil départemental. Un PPRMT est en cours d'élaboration sur la commune de Haux. Le périmètre pourra évoluer en fonction de l'évolution de cette servitude d'utilité publique et indépendamment du PLUi.	d'accord	
Haux	Haux AE 555, 86, 557, 149, 410, 150, 380, 409, 406	2	Modification des parcelles de NP en A		M. François CAILLARD	changement de zonage	Les parcelles se situent dans une continuité de la Trame Verte et Bleue. Ces parcelles zones actuellement boisées. un reclassement des parcelles est possible en zone agricole protégée Ap uniquement, sans possibilité de constructibilité.	d'accord pour le passage en Ap mais je n'en comprend pas bien l'objet	
Haux	Haux AH 251 et 249	3	Modification de la parcelle de zone agricole en zone constructible		M. et Mme CHARRIOL	changement de zonage	Localisation parcelles : les parcelles AH 251 et 249 n'existent pas sur le cadastre (cadastre .gouv)	Inconnus sur la commune	
Haux	Haux 10 parcelles	5	rendre constructibles ses parcelles qui sont en Ae		Mme Camus		Localisation parcelles ???	avis défavorable à cette demande cf avis zone ADC	
Haux	Haux AE 555, 86, 557, 149, 410, 150, 380, 409, 406	6	Compléments à l'observation n°2		M. François CAILLARD	changement de zonage	Les parcelles se situent dans une continuité de la Trame Verte et Bleue. Ces parcelles zones actuellement boisées. un reclassement des parcelles est possible en zone agricole protégée Ap uniquement, sans possibilité de constructibilité.	d'accord pour le passage en Ap mais je n'en comprend pas bien l'objet	
Haux	Haux AE 109, 112, 113, 114, 155, 156	8	Complément aux observations effectuées dans le registre de Créon.		SCI LAVEISSIERE Mme Véronique LAVEISSIERE	Zonage	Les parcelles se situent dans une continuité de la Trame Verte et Bleue. Ces parcelles zones actuellement boisées et font l'objet d'un Espace Boisé Classé à prserver.	d'accord	

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	La Sauve Parcelle (AT) 257 (409 chemin de Curton)	2/04092019	Bonjour, Nous habitons sur la parcelle référencée 257 sur le plan de zonage de La Sauve. Nous allons être placés en zone N. Nous avons le projet de faire une extension de notre maison existante (environ 35m2). Sur le PLUI arrêté, il est indiqué qu'il est impossible de faire de nouvelles constructions ou extensions. Mais dans un second paragraphe, il est indiqué que des dérogations pourront être accordées dans la limite de 30% de la construction existante ou 60 m2. Nous aimerions que notre projet d'agrandissement soit pris en compte pour ce secteur. A l'origine, le POS ne permettait qu'une surface de 10% de construction habitable calculée sur la surface du terrain. Nous avons donc construit une maison de 111 m2 et aimerions aujourd'hui l'agrandir. Nous aimerions que le lotissement Puy de Cadant ainsi que les maisons autour puissent avoir la possible de faire des extensions et constructions annexes comme indiquées dans le second paragraphe de la zone N du PLUI.  Nous vous remercions.		VANESSA BLAIN DE KEPPE	Demande de renseignement sur le constructibilité de la parcelle	La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement. Le règlement de la zone N (article 1,2) autorise les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI à condition qu'elles soient limitées à hauteur de : o 30% d'emprise au sol supplémentaire ; o Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire. o La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. o La surface d'extension maximale de 250m² de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUI. o Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal. Les constructions annexes d'emprise au sol inférieure à 30m et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUI sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante : o dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation o dans un rayon de 35 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...), o dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale d'annexes par unité foncière.		
Registre dématérialisé	La Sauve	5/12092019	Nous sommes surpris des propositions et décisions de la mairie pour un village (la sauve) dont l'abbaye est reconnue au patrimoine de l'UNESCO. Nous sommes étonnés que des décisions pourtant non acceptées ou nécessitant un avis complémentaire de la Préfecture (voir rapport) puissent se poursuivre sans questionner les élus qui représentent les citoyens. 1) Nous sommes étonnés de la prévision de la destruction de zone forestière pour construire des habitations (bois de sableyre) et zone de stationnement de camping car et autres alors que dans le monde on s'inquiète des incendies en Amazonie qui couvre de nombreux territoires, que la modification de la répartition des terres (suite aux constructions) entraînera une gestion différentes de la circulation des eaux de pluies, donc de l'absorption des sols et un risque fort d'inondation (Les constructions, rue de Naulin sont en zone inondable). 2) Nous sommes plus que surpris de voir de tels projets, un village comme la Sauve déjà saturé par la circulation de poids lourds, pourra-t-elle absorber une augmentation de la population qui du fait de la zone rurale devra acquérir des véhicules pour pouvoir faire ses courses et travailler dans un périmètre plus ou moins	Nous sommes surpris des propositions et décisions de la mairie pour un village (la sauve) dont l'abbaye est reconnue au patrimoine de l'UNESCO. Une investigation écologique a été réalisée sur le site et une préservation plus adaptée de la zone humide identifiée devra être précisée dans l'OAP. De nombreux arbres doivent être préservés dans la cadre de cette OAP (CF avis Mairie) De plus, il s'agit du prolongement d'un lotissement existant. Les accès et réseaux sont existants. Par ailleurs, en compensation de la zone urbanisée (hors zone humide), dans le cadre « d'une naissance » un arbre, » la commune a entrepris en 2017 le boisement d'un terrain de plus d'1 ha le long du Gestas (en bas du Pré de La Halle). A ce jour, il y a une cinquantaine d'arbres plantés. La création d'un jardin botanique a été projetée dans le programme de la gare touristique de La Sauve. Secteur de Naulin : le secteur sera réétudié pour réduire la constructibilité et éviter le risque d'inondation. Si la zone inondable couvre l'intégralité du secteur, il devra être envisagé de le sortir de la constructibilité. (CF avis mairie) Le secteur de Camping car est une erreur qui est passée inaperçue, l'ER n'a pas pour vocation de créer une aire de camping car. Un secteur de loisir est localisé à proximité du bourg dans un secteur dans lequel l'architecte des bâtiments de France donnera son avis sur son aménagement. Cet aménagement participe au développement touristique de la Sauve (classé UNESCO) et permettra aux touristes de découvrir le site de l'abbaye (qualifié de modérément touristique). Le Classement UNESCO n'est pas une mise sous cloche du village. Il doit participer à l'embellissement du village, à l'encadrement de son développement.	Hugues BIDALON	Divers	Bois de la Sableyre : le site est un secteur défini comme constructible, inclus dans les enveloppes urbaines du SCOT opposable au PLUI du Crémonnais. Le site fait l'objet d'une OAP pour assurer son développement. Une investigation écologique a été réalisée sur le site et une préservation plus adaptée de la zone humide identifiée devra être précisée dans l'OAP. De nombreux arbres doivent être préservés dans la cadre de cette OAP (CF avis Mairie) De plus, il s'agit du prolongement d'un lotissement existant. Les accès et réseaux sont existants. Par ailleurs, en compensation de la zone urbanisée (hors zone humide), dans le cadre « d'une naissance » un arbre, » la commune a entrepris en 2017 le boisement d'un terrain de plus d'1 ha le long du Gestas (en bas du Pré de La Halle). A ce jour, il y a une cinquantaine d'arbres plantés. La création d'un jardin botanique a été projetée dans le programme de la gare touristique de La Sauve. Secteur de Naulin : le secteur sera réétudié pour réduire la constructibilité et éviter le risque d'inondation. Si la zone inondable couvre l'intégralité du secteur, il devra être envisagé de le sortir de la constructibilité. (CF avis mairie) Le secteur de Camping car est une erreur qui est passée inaperçue, l'ER n'a pas pour vocation de créer une aire de camping car. Un secteur de loisir est localisé à proximité du bourg dans un secteur dans lequel l'architecte des bâtiments de France donnera son avis sur son aménagement. Cet aménagement participe au développement touristique de la Sauve (classé UNESCO) et permettra aux touristes de découvrir le site de l'abbaye (qualifié de modérément touristique). Le Classement UNESCO n'est pas une mise sous cloche du village. Il doit participer à l'embellissement du village, à l'encadrement de son développement.		
Registre dématérialisé	La Sauve	5/12092019	Nous sommes surpris des propositions et décisions de la mairie pour un village (la sauve) dont l'abbaye est reconnue au patrimoine de l'UNESCO. Nous sommes étonnés que des décisions pourtant non acceptées ou nécessitant un avis complémentaire de la Préfecture (voir rapport) puissent se poursuivre sans questionner les élus qui représentent les citoyens. 1) Nous sommes étonnés de la prévision de la destruction de zone forestière pour construire des habitations (bois de sableyre) et zone de stationnement de camping car et autres alors que dans le monde on s'inquiète des incendies en Amazonie qui couvre de nombreux territoires, que la modification de la répartition des terres (suite aux constructions) entraînera une gestion différentes de la circulation des eaux de pluies, donc de l'absorption des sols et un risque fort d'inondation (Les constructions, rue de Naulin sont en zone inondable). 2) Nous sommes plus que surpris de voir de tels projets, un village comme la Sauve déjà saturé par la circulation de poids lourds, pourra-t-elle absorber une augmentation de la population qui du fait de la zone rurale devra acquérir des véhicules pour pouvoir faire ses courses et travailler dans un périmètre plus ou moins		Hugues BIDALON	Divers	Bois de la Sableyre : le site est un secteur défini comme constructible, inclus dans les enveloppes urbaines du SCOT opposable au PLUI du Crémonnais. Le site fait l'objet d'une OAP pour assurer son développement. Une investigation écologique a été réalisée sur le site et une préservation plus adaptée de la zone humide identifiée devra être précisée dans l'OAP. De nombreux arbres doivent être préservés dans la cadre de cette OAP (CF avis Mairie) De plus, il s'agit du prolongement d'un lotissement existant. Les accès et réseaux sont existants. Par ailleurs, en compensation de la zone urbanisée (hors zone humide), dans le cadre « d'une naissance » un arbre, » la commune a entrepris en 2017 le boisement d'un terrain de plus d'1 ha le long du Gestas (en bas du Pré de La Halle). A ce jour, il y a une cinquantaine d'arbres plantés. La création d'un jardin botanique a été projetée dans le programme de la gare touristique de La Sauve. Secteur de Naulin : le secteur sera réétudié pour réduire la constructibilité et éviter le risque d'inondation. Si la zone inondable couvre l'intégralité du secteur, il devra être envisagé de le sortir de la constructibilité. (CF avis mairie) Le secteur de Camping car est une erreur qui est passée inaperçue, l'ER n'a pas pour vocation de créer une aire de camping car. Un secteur de loisir est localisé à proximité du bourg dans un secteur dans lequel l'architecte des bâtiments de France donnera son avis sur son aménagement. Cet aménagement participe au développement touristique de la Sauve (classé UNESCO) et permettra aux touristes de découvrir le site de l'abbaye (qualifié de modérément touristique). Le Classement UNESCO n'est pas une mise sous cloche du village. Il doit participer à l'embellissement du village, à l'encadrement de son développement.		
Registre dématérialisé	La Sauve	7 / 15092019	Diverses remarques sur la procédure du PLUI, sur l'eau potable, le traitement des eaux usées, les risques naturels, la mobilité, le débouement, la zone de la Sableyre à La Sauve, la zone de Naulin à La Sauve, le secteur de Curton à La Sauve.		Régis FLORET, président de l'association AHQES	Divers			
Registre dématérialisé	La Sauve AP 243 et 370	8 / 16092019	M. Galante conteste l'OAP Laurière à La Sauve et notamment la proximité de la zone nouvellement constructible avec son habitation. Il ne comprend pas l'utilité de l'aménagement de cette zone, fait valoir les qualités naturelles du site, dit que la zone est soumise au risque retrait gonflement des argiles.		Bruno GALANTE 7 rue de Laurière 33670 LA SAUVE	OAP	1. Un relevé faune-flore a été réalisé sur le secteur. Une étude sur un cycle naturel n'est imposé par le code de l'environnement que pour les projets de plus de 5 ha. Le PLUI identifie des zones constructibles. Au moment du dépôt du permis de construire, les études hydrologiques complémentaires (cf OAP thématique Eau du PLUI) et pédologiques sont demandées pour adapter le projet à la nature des sols afin d'éviter que les constructions comme celle du demandeur ne se fissure car aucune étude pédologique n'a été faite pour définir la nature du sol et le type de fondation adéquate sur des sols argileux. 2. préservation du Site : l'OAP a été réalisée avec l'UDAP93 et l'architecte des Bâtiments de France. Ce n'est pas parce que l'abbaye est un site UNESCO que la commune ne peut plus se développer, sinon cela signifie que la commune est mise sous cloche et devient un musée. 3- Remblai hors domaine PLUI. Si le sol est pollué, le porteur de projet devra dépolluer le site avant de construire. Pour rappel, la zone dite verte est une réserve foncière dans la POS actuel de la commune. 4- La hauteur des constructions sera comptée à partir du niveau de sol . Il n'y a pas de préconisations concernant le soutènement des terres mais le porteur de projet devra respecter les orientations en matière de gestion des eaux pluviales et d'écoulement des eaux (notamment qui arrive chez le demandeur). La zone naturelle et la protection au titre de l'article L.151-19 sur les parcelles 358, 361, 359, et 362 ont été définies suite aux travaux avec la mairie et l'architecte des bâtiments de France afin de préserver une inconstructibilité sur une partie de ce secteur en limite avec l'Eglise (qui est classée monument historique). Les Parcelles 243 et 370 ne se situent pas en continuité de l'espace à préserver autour du monument historique c'est pour cette raison qu'elles ne sont pas traitées de la même manière que les parcelles 358, 361, 359, et 362. Les parcelles 409 et 411 se situent dans la zone constructible. Réponse de la mairie sur les parcelles 409, 411, 361 et 358  Avis de la commune	La surface de l'ensemble de cette partie boisée est proche de 5 ha. L'OAP projetée est une rue (pas un lotissement) et la consommation de terrains avoisinera 1 ha. Ainsi, de grands espaces paysagers sont conservés (environ 4 ha): aux abords de l'église et aux abords de la Départementale. La construction existante (isolée) sera intégrée dans le nouvelle organisation des constructions. Cette organisation a reçu l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France afin de préserver le paysage et les cones de vue par rapport à l'Eglise. Je confirme bien que les parcelles 409,411,361 et 358 ne sont pas concernées par l'urbanisation (voir OAP)	
Registre dématérialisé	La Sauve	9 / 18092019	Mme Azopardi-Pons ne comprend pas pourquoi 6 maisons modernes vont être construites à moins de 500m de l'abbaye.		Gladys AZZOPARDI-PONS		Le périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques n'est pas un périmètre d'inconstructibilité. Le Permis de construire de ces maisons a été étudié par l'Architecte des Bâtiments de France qui a donné un avis favorable aux permis de construire en complément de l'instruction des PC.	Aujourd'hui, plus que de faire des "pastiches" de l'ancien avec des crépis pierres et autres, les architectes ont décidé d'assumer les constructions contemporaines avec les matériaux contemporains. Les constructions sauvoises inaugureront cette nouvelle approche avec l'accord de l'ABF	
Registre dématérialisé	La Sauve	19 / 23092019	Je tiens à signaler mon désaccord avec de nombreux projets concernant le nouveau PLUI (La Sauve). 1- Le projet d'aire de camping-car et de constructions diverses sur le domaine de Curton est inaudible. Ce projet entraîne une nuisance sonore pour l'ensemble des riverains des Coteaux de l'Abbaye et de la Sableyre. De plus le terrain n'appartient pas à la mairie mais à la famille propriétaire qui est contre ce projet. 2- Je suis contre le défrichage du bois de la Sableyre. La faune et la flore de ce bois se compose d'espèces protégées. De plus il s'agit d'une zone humide qui ne devrait pas être constructible. 3- Sur le site de Naulin la mairie a pour projet de nouvelles constructions en R+1 en zone inondable. Je pense qu'il est temps d'arrêter ces constructions en zone inondable et de proposer aux gens de se réfugier à l'étage lors d'inondations. 4- Je suis également inquiète pour la fourniture en eau : les captages ne peuvent plus offrir plus qu'aujourd'hui (ils dépassent déjà les limites autorisées) alors que la population va sérieusement augmenter (donc la demande) de plus le rapport des services de l'Etat précise que "la commune de la Sauve a atteint et dépassé sa		Dmitry GAVRISHCHENKO	Divers	1- La zone Naturelle de Loisirs n'a pas vocation à être bâtie : seul des aménagements seront réalisés. En effet, les terrains n'appartiennent pas à la mairie, c'est pour cela qu'un emplacement réservé a été défini (aménagement d'une pleine sportive). L'aire de camping car est l'un des aménagement prévu sur la zone mais cet aménagement peut être localisé sur ces espaces en continuité des équipements sportifs qui seront connectés aux réseaux et de façon à ce que cet aménagement soit le plus intégré possible. Le secteur pour la création d'une aire de Camping car est une erreur qui est passée inaperçue, l'ER n'a pas pour vocation de créer une aire de camping car. La mention sera supprimée.  2- La Sableyre : Un relevé faune-flore a été réalisé sur le secteur. Une étude sur un cycle naturel n'est imposé par le code de l'environnement que pour les projets de plus de 5 ha. Le PLUI identifie des zones constructibles. Au moment du dépôt du permis de construire, les études hydrologiques complémentaires (cf OAP thématique Eau du PLUI) et pédologiques sont demandées pour adapter le projet à la nature des sols afin d'éviter que les constructions comme celle du demandeur ne se fissure car aucune étude pédologique n'a été faite pour définir la nature du sol et le type de fondation adéquate sur des sols argileux.  3- Naulin : le secteur sera réétudié pour réduire la constructibilité et éviter le risque d'inondation. Si la zone inondable couvre l'intégralité du Secteur, il devra être envisagé de le sortir de la constructibilité. (CF avis mairie)  4- La réduction des espaces constructibles a été motivé par cette question de la ressource en eau. Les différents syndicats qui fournissent la CDC en eau vont travailler afin de réduire les fuites sur le réseau afin de celui-ci ait un meilleur rendement. Toutefois, le PLUI permet de limiter la croissance démographique et donc les prélèvements en eau par rapport aux documents d'urbanisme actuels.	Je propose de limiter la réserve de la zone de Curton. En effet, on peut réduire cette zone à ce qu'elle est depuis 1975: le stade de foot et le terrain de loisirs en contre-bas. Pour le reste, quelque soit le projet, il ne pourra être porté que par l'intercommunalité...	
Registre dématérialisé	La Sauve	20	S'interroge sur la création éventuelle d'une aire de camping-car au domaine de Curton (ER n°19). S'oppose à la constructibilité du secteur Naulin pour cause d'inondabilité. S'oppose à la constructibilité du secteur de La Sableyre pour ses qualités environnementales. S'interroge sur le choix des zones constructibles par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Signale un risque gonflement retrait d'argiles à la Sableyre.		Anonyme	Divers	1- La zone Naturelle de Loisirs n'a pas vocation à être bâtie : seuls des aménagements seront réalisés. En effet, les terrains n'appartiennent pas à la mairie, c'est pour cela qu'un emplacement réservé a été défini (aménagement d'une pleine sportive). Le secteur pour les Camping cars est une erreur qui est passée inaperçue, l'ER n'a pas pour vocation de créer une aire de camping car. La mention sera supprimée.  2- La Sableyre : Un relevé faune-flore a été réalisé sur le secteur. Une étude sur un cycle naturel n'est imposé par le code de l'environnement que pour les projets de plus de 5 ha. Le PLUI identifie des zones constructibles. Au moment du dépôt du permis de construire, les études hydrologiques complémentaires (cf OAP thématique Eau du PLUI) et pédologiques sont demandées pour adapter le projet à la nature des sols afin d'éviter que les constructions comme celle du demandeur ne se fissurent car aucune étude pédologique n'a été faite pour définir la nature du sol et le type de fondation adéquate sur des sols argileux.  3- Naulin : le secteur sera réétudié pour réduire la constructibilité et éviter le risque d'inondation. Si la zone inondable couvre l'intégralité du Secteur, il devra être envisagé de le sortir de la constructibilité. (CF avis mairie)  4- L'ensemble du territoire se localise sur des sols argileux. Le risque de retrait et de gonflement des argiles est signé dans le règlement et invite les porteurs de projet à faire les études de sol permettant de définir les meilleurs systèmes de fondation en fonction de nature du sol.		
Registre dématérialisé	La Sauve Chemin du Chroc	30	Demande de transformation de l'autorisation de changement de destination L151-11-22" à vocation d'hébergement hôtelier et touristique sur la parcelle AI 326 en un zonage Nt sur les parcelles AI 331 et 109.		Muriel DAVEZAN	Zonage Changement de destination	CF observation 15 registre Créon Hébergement hôtelier et touristique : le reclassement des parcelles AI 331 et 109 en secteur At est envisageable car le Chroc se situe dans un secteur rural et agricole. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) At ou Nt. Ce nouveau STECAL devra repasser en CPDENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CPDENAF.	Pas d'opposition. Pas de problème	
Registre dématérialisé	La Sauve	31	Diverses remarques sur la forme et la procédure du PLUI. Conteste la constructibilité du secteur Naulin pour cause d'inondabilité. Estime qu'il n'est pas fait assez pour la revitalisation du centre de La Sauve. S'oppose aux changements de zonage du secteur de la gare. Estime que la résorption des logements vacants n'est pas assez encouragée. S'oppose à l'urbanisation du secteur de la Sableyre. S'oppose à la constructibilité d'un terrain au coin de la route de Blésignac et rue du Gestas. [courrier joint]		Agnès GAUTHIER 420 route de Blésignac 33670 LA SAUVE	Divers	Avis Mairie CF observation précédant sur la Sauve	Pour la revitalisation du Centre Bourg, la commune vient d'engager la réhabilitation de l'immeuble de la poste en multiple rural (300 000 euros pour 220 m² de nouvelles surfaces commerciales)). Par ailleurs la commune ne comprend pas comment on peut à la fois être contre le changement de destination de zone de la gare (pour y la réhabiliter en commercial) et trouver qu'elle ne fait pas assez pour la revitalisation du bourg ? Par ailleurs, la commune de La Sauve est la première et seule à avoir indemnisé les commerçants pendant la durée des travaux. Pour les logements vacants, ces derniers ont été pris en considération dans le calcul des nouvelles populations. La commune n'a ni les moyens ni les compétences pour inciter à leur occupation.	

Registre dématérialisé	La Sauve	36	Diverses remarques sur la forme, la procédure et la communication du PLUI. Énonce ses craintes quant à la question de l'eau potable et l'assainissement. S'oppose à la réutilisation de la voie Lapébie pour les transports en commun. S'oppose aux changements de zonage du secteur de la gare. S'oppose à l'urbanisation du secteur de la Sableyre. S'oppose à la constructibilité d'un terrain au coin de la route de Blésignac et rue du Gestas. S'oppose à l'aménagement d'une plaine de loisirs à Curton. [courrier joint]		Janie CAILLAU	Divers	Cf observation précédente sur la Sauve	voir remarque précédentes sur la gare. J'ajouterais qu'actuellement sur le POS le secteur de la gare est en zone UB (constructible) c'est-à-dire qu'en l'état on peut y construire ce que l'on veut. Avec le nouveau zonage, la gare ne peut accueillir que des équipements liés au tourisme et à la vie locale (hébergement, restaurant/ brasserie, aires de pique-nique...)	
Registre dématérialisé	La Sauve	39 (double 20)	(cf. observation 20 registre démat) S'interroge sur la création éventuelle d'une aire de camping-car au domaine de Curton (ER n°6). S'oppose à la constructibilité du secteur Naulin pour cause d'inondabilité. S'oppose à la constructibilité du secteur de La Sableyre pour ses qualités environnementales. S'interroge sur le choix des zones constructibles par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Signale un risque gonflement retrait d'argiles à la Sableyre.		Anonyme	Divers	cf avis précédent		
Registre dématérialisé	La Sauve	41	Complément à l'observation n°31 du registre dématérialisé.		Agnès GAUTHIER 420 route de Blésignac 33670 LA SAUVE	Divers	cf avis précédent		
Registre dématérialisé	La Sauve	43	S'oppose au zonage NL et UE du secteur de Curton à La Sauve.		Pascaline NEUVILLE	Zonage	La création d'un jardin botanique a été projetée dans le programme de la gare touristique de La Sauve. Les secteurs UE et NL se localisent à proximité du bourg dans un secteur dans lequel l'architecte des bâtiments de France donnera son avis sur son aménagement. Cet aménagement participe au développement touristique de la Sauve (classé UNESCO) et permettra aux touristes de découvrir le site de l'abbaye (qualifié de modérément touristique). Le Classement UNESCO n'est pas une mise sous cloche du village. Il doit participer à l'embellissement du village, à l'encadrement de son développement.	Il faut qu'on se revoit pour cette zone. Le jardin botanique (5000 m² est prévu dans la zone UT sur l'emprise foncière communale de la gare) Pour le reste on peut simplifier suivant plan joint)	
Registre dématérialisé	La Sauve	44	S'oppose au classement en NL et UE du secteur de Curton et demande un classement en zone N ou A. [courrier joint]		Jean LE BRET	Zonage	idem observation précédente		
Registre dématérialisé	La Sauve	45	S'oppose à la réalisation d'une aire de camping-car sur le secteur de Curton.		Sébastien NEUVILLE	Zonage	Le secteur de Camping car est une erreur qui est passée inaperçue, l'ER n'a pas pour vocation de créer une aire de camping car. L'aménagement est localisé à proximité du bourg dans un secteur dans lequel l'architecte des bâtiments de France donnera son avis sur son aménagement. Cet aménagement participe au développement touristique de la Sauve (classé UNESCO) et permettra aux touristes de découvrir le site de l'abbaye (qualifié de modérément touristique). Le Classement UNESCO n'est pas une mise sous cloche du village. Il doit participer à l'embellissement du village, à l'encadrement de son développement.	Il n'y a pas de zone de camping-cars.	
Registre dématérialisé	La Sauve	46	Demande une extension de la zone tampon de l'abbaye ou de la protection L151-19 de Curton.		Jean-Christophe MATHIAS	Zonage Patrimoine			
Registre dématérialisé	La Sauve Chemin du Chroc	54	(cf. observation n°30) Demande de transformation de l'autorisation de changement de destination L151-11-2° à vocation d'hébergement hôtelier et touristique sur la parcelle AI 326 en un zonage Nt sur les parcelles AI 331 et 109. [plan joint]		Muriel DAVEZAN	Zonage Changement de destination	cf observation n°30	pas d'opposition	
Registre dématérialisé	La Sauve Domaine de Curton	55	Demande la préservation patrimoniale de l'intégralité du domaine de Curton en L151-19. S'oppose à la création d'une plaine sportive et aire de camping-car sur la partie sud du domaine. [pièce jointe]		Luc MANETTI Avocat de Thérèse NEUVILLE	Zonage L151-19	Avis commune requis		
Registre dématérialisé	La Sauve	59	S'oppose à l'urbanisation et au classement en 1AUC du secteur de La Sableyre à La Sauve. L'association défend les qualités écologiques du site, le risque d'accroître l'inondabilité du secteur, le risque de retraits-gonflement des argiles et l'insuffisance des réseaux de gestion des eaux pluviales. L'association demande un classement en zone N et EBC. [courrier joint]		Luc MANETTI Avocat de l'association des habitants des quartiers est de La Sauve	Zonage OAP	Bois de sableyre : le site est un secteur défini comme constructible, inclus dans les enveloppes urbaines du SCOT opposable au PLUI du Créonnais. Le site fait l'objet d'une OAP pour assurer son développement. Une investigation écologique a été réalisée sur le site et une préservation plus adaptée de la zone humide identifiée devra être précisée ds l'OAP. De nombreux arbres doivent être préservés dans la cadre de cette OAP (Cf avis Mairie) De plus, il s'agit du prolongement d'un lotissement existant. Les accès et réseaux sont existants. Par ailleurs, en compensation de la zone urbanisée (hors zone humide), dans le cadre d'une naissance = un arbre, » la commune a entrepris en 2017 le boisement d'un terrain de plus d'1 ha le long du Gestas (en bas du Pré de La Halle). A ce jour, il y a une cinquantaine d'arbres plantés. La création d'un jardin botanique a été projetée dans le programme de la gare touristique de La Sauve.	La totalité de la zone urbanisée à la sableyre (environ 1,8 ha) sera compensée par ces 2 opérations: bois en bas du pré de la halle: 1,3 ha + jardin botanique 5000 m² = 1,8 ha.	
Registre dématérialisé	La Sauve Curton	65	S'oppose au classement en zone UE et NL du secteur de Curton à La Sauve. Demande un classement en N ou A.		Jeanne LE BRET	Zonage	Cf observation classement en zone UE et NL du secteur de Curton à La Sauve.  Avis commune requis	on revoit la réserve pour la limiter au seul stade de foot et à l'aire de loisir existante	
Registre dématérialisé	La Sauve	67	S'oppose à la création d'une plaine sportive et d'une aire de camping-car à Curton. S'oppose au déboisement d'un bois. [courrier joint]		Marie LE BRET	Divers	Avis Mairie requis	on revoit la réserve foncière de Curton pour la limiter au stade et à l'aire de loisir existante	
Registre dématérialisé	La Sauve	69	Conteste les prévisions de croissance démographiques et le nombre de logements à construire. Pense qu'il y a un manque d'études de terrain et d'inventaires écologiques. Pense que la ressource en eau n'a pas été prise en compte. S'oppose à la création d'une aire de camping-car à Curton. S'oppose à l'utilisation de la piste Lapébie pour un transport en commun électrique. [courrier joint]		Anonyme	Divers	CF observations précédentes secteur de Curton		
Registre dématérialisé	La Sauve	70	S'oppose à la construction de nouvelles habitations à La Sauve, en particulier dans le secteur Laurière. S'oppose à l'agrandissement du parking de l'église. [pièce jointe]		Serge GAULOT 41 rue de l'église 33670 LA SAUVE	Divers	cf observations précédentes secteur de Laurière	s'oppose à la construction de nouvelles habitations...et aussi à la suppression de classes à l'école publique ?	
Registre dématérialisé	La Sauve	71	Pétition contre le PLUI. [pièce jointe]		Régis FLORET, président de l'association AHQES	Divers			
Registre dématérialisé	La Sauve	72	S'oppose à l'aménagement du secteur de Curton.		Anonyme	Divers	CF observations précédentes secteur de Curton	on laisse tomber Curton et on conserve que les surfaces utilisées depuis 1975 (foot et pétanque)	
Registre dématérialisé	La Sauve	79	S'oppose à l'extension urbaine au détriment des zones naturelles. Déplore la courte durée de l'enquête publique et pense qu'elle aurait dû être reportée. [pièce jointe]		Christine PRINCE	Divers	Des compléments et adaptations seront intégrés au dossier de PLUI afin de répondre aux observations de la MRAe et plus largement aux avis des PPA		
CdC	La Sauve Curton	5	Terrain La Sauve à Curton. S'inquiète de voir perdre une zone en appellation contrôlée. Elle est étonnée de n'avoir jamais été consultée sur le zonage en NL et en ER. Elle estime être spoliée de son droit de propriété.		(Mme Neuville) - M. de Roquefeuil	Zonage emplacement réservé	1 - La majeure partie des parcelles à Curton sont maintenues en zone Agricole. 2 - La zone NL et l'Emplacement Réservé ont été présentés lors des 2 dernières réunions publiques : la forme de la zone a été modifiée suite aux rencontres avec les services de l'Etat et de la DRAC, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO. La zone NL doit permettre le développement des activités de loisirs existantes ainsi que les aménagements complémentaires à l'activité touristique de loisirs existante, les constructions nécessaires à l'accueil du public. Elle se situe en continuité et à proximité de la piste cyclable et de l'ancienne gare qui est en cours de réhabilitation (projet de développement de l'activité touristique de loisirs complémentaire à la piste Lapébie porté par la mairie de La Sauve).		
CdC	La Sauve (AD) 89	6a	Parcelle Tibeaud A89 demande classement de cette zone prévue en A en zone Ner afin de pouvoir envisager un parc photo-voltaïque		M. de Roquefeuil - Saint-Léon	Zonage	La promotion de la production d'énergie renouvelable fait partie des objectifs du PLUI. Ces demandes sont considérées par les services de l'Etat et la CDPENAF comme des STECAL et doivent à ce titre faire l'objet d'un avis de la CDPENAF et de l'Etat pour permettre un tel zonage. Cependant, le projet pourra faire l'objet d'une déclaration de projet spécifique, une fois le PLUI approuvé si et seulement si une étude d'impact aura été réalisée et approuvée par les services de l'Etat et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale. Attention toutefois, le SRADDET Nouvelle Aquitaine en cours d'élaboration ne favorise pas le développement de parcs photovoltaïques sur les terres agricoles et naturelles. Il privilégie le développement de parcs photovoltaïques sur des espaces déjà artificialisés. Avis de la CDC et de la commune souhaité.	OK avec réponse du M Ouvrage	
CdC	La Sauve AD 40, 41, 48, 49	25	en zone N et souhaite les passer en zone UD, parcelles en continuité avec l'OAP de la Sableyre		M. CALMEJANE	Zonage	Les parcelles AD 40, 41, 48, 49 ne se situent pas dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. En compatibilité avec le SCOT, ces parcelles n'ont pas été intégrées dans le zonage constructible même si ces terrains touchent la zone UB et 1AUC de la Sableyre.	sujet évoqué lors de l'élaboration de l'OAP de la Sableyre. Cette zone sera reconsidérée ultérieurement. (quota des surfaces urbanisables déjà atteint)	
CdC	La Sauve	35	généralités		M. Prugseau				
CdC		41					Cf observation précédente 59 Bois de sableyre : le site est un secteur défini comme constructible, inclus dans les enveloppes urbaines du SCOT opposable au PLUI du Créonnais. Le site fait l'objet d'une OAP pour assurer son développement. Une investigation écologique a été réalisée sur le site et une préservation plus adaptée de la zone humide identifiée devra être précisée ds l'OAP. De nombreux arbres doivent être préservés dans la cadre de cette OAP (Cf avis Mairie) De plus, il s'agit du prolongement d'un lotissement existant. Les accès et réseaux sont existants. Par ailleurs, en compensation de la zone urbanisée (hors zone humide), dans le cadre d'une naissance = un arbre, » la commune a entrepris en 2017 le boisement d'un terrain de plus d'1 ha le long du Gestas (en bas du Pré de La Halle). A ce jour, il y a une cinquantaine d'arbres plantés. La création d'un jardin botanique a été projetée dans le programme de la gare touristique de La Sauve.		
CdC	La Sauve	50	Château Curton- conteste l'emplacement réservé et son zonage en zone Nt		M. Manetti/Me Neuville		La création d'un jardin botanique a été projetée dans le programme de la gare touristique de La Sauve. Les secteurs UE et NL se localisent à proximité du bourg dans un secteur dans lequel l'architecte des bâtiments de France donnera son avis sur son aménagement. Cet aménagement participe au développement touristique de la Sauve (classé UNESCO) et permettra aux touristes de découvrir le site de l'abbaye (qualifié de modérément touristique). Le Classement UNESCO n'est pas une mise sous cloche du village. Il doit participer à l'embellissement du village, à l'encadrement de son développement.	Si cette réserve foncière pose problème Elle peut être revue à la baisse.	
Créon	La Sauve Lieu-dit Jean Lhoste Parcelles AI 57 et 58	5	Projet de réhabilitation des bâtiments (parcelle 58) et d'extension (parcelle 57) pour accueillir une brasserie artisanale. M. LAFON demande à pouvoir changer de destination les constructions existantes.		M. LAFON	Changement de destination en zone A	1- Le projet du demandeur porte sur une activité artisanale (production de bière), commerciale (vente), accueil de la clientèle. Le changement de destination peut être envisagé avec réhabilitation du bâtiment sur la parcelle AIS8 ainsi qu'une extension du bâtiment sur la parcelle AIS7 dans le cadre de la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activité sur ces deux parcelles. De plus, des logements doivent être créés dans le projet de réhabilitation et d'extension du bâtiment. Toutefois, il est nécessaire de préciser que si la création du STECAL est actée, il est nécessaire de représenter le PLUI en CDPENAF pour avoir son avis sur la création de ce STECAL. Compte tenu des délais très courts pour approuver le PLUI, cette demande sera recevable lors de la révision du PLUI  2- Production de Houblon sur les parcelles 53, 55, 56 : La zone A permet l'activité agricole de production du houblon .  3- L'aboutissement : le projet doit faire l'objet d'une véritable proposition qui sera étudiée dans le cadre d'une adaptation ultérieure du PLUI.		
Créon	La Sauve AI 331 et 109 Le Chroc	15	Demande le passage en zone NT des parcelles AI 331 et 109 pour création d'hébergements insolites.		Muriel DAVEZAN	Zonage	Hébergement insolite : le reclassement des parcelles AI 331 et 109 en secteur At est envisageable car le Chroc se situe dans un secteur rural et agricole. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF .	Pas d'opposition. Pas de problème	
Créon	La Sauve Zone 2AUx Le Pastin	33	M CERE souhaite avoir des informations sur le règlement des propriétés qu'il possède en zone UX à La Sauve.		M. Jean-Jacques CÉRÉ	Règlement	Avis Mairie ????	Mr Céré possède un atelier au Pastin (côté La Sauve)Je pense qu'il souhaite connaître le règlement applicable à cette zone 7 (on lui transmet)	
La Sauve	La Sauve AD 255 et AS 69	1	veut construire une maison individuelle		Mme BERTIN		1- La parcelle AD255 ne se situe pas dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. En compatibilité avec le SCOT, ces parcelles n'ont pas été intégrées dans le zonage constructible. 2 - La parcelle AS 69 se situe à proximité de l'église de La Sauve et du cimetière, elle n'est pas construite actuellement. La parcelle ne fait pas partie de la zone constructible afin d'assurer la préservation du périmètre de la zone du périmètre UNESCO. Il n'existe pas de zone At dans la POS actuel.		
La Sauve	La Sauve 137 b	2	indivision depuis 2003 - souhaiteraient faire les partages - avant c'était une vigne 7800m²	La commissaire enquêteur précise qu'elle sera en zone inconstructible, car la zone reste la même - ils demandent que leur parcelle puissent changer, actuellement en zone At -	SUCCESION BATARD (Mme Galy)	changement de zonage	Problème de localisation		
La Sauve	La Sauve 3 lot. des coteaux de l'abbaye	3	m/mme les propriétaires veulent savoir ce qui est prévu à côté de leur lotissement dans la zone voisine 1AUC - les propriétaires se renseignent sur la destination de la zone Nt - ils ont apporté un tract -	Les commissaire enquêteurs expliquent l'OAP de la zone aux propriétaires prévoient un aménagement	MME SAUZE EVE (n°4 du lot du coteau de l'abbaye)	changement de zonage			



Observations concernant la commune de LA SAUVE

La Sauve	La Sauve Lotissement les coteaux de l'abbaye	4	m/leblond indique que la voirie est impraticable actuellement par temps de pluie, et que la voie ne permet pas de circuler en double sens avec un camion (le camion benne à ordures rentre directement à reculons) - il s'inquiète de la déforestation		m alexandre LEBLOND	changement de zonage	hors PLUI		
La Sauve	La Sauve 4 Lotissement les coteaux de l'abbaye	5	m/mme les propriétaires veulent savoir ce qui est prévu à côté de leur lotissement dans la zone voisine LAUC --- les propriétaires se renseignent sur la destination de la zone Nt - s'inquiètent de la destruction du bois de la sablière - et de la gestion des eaux pluviales à venir qd ils ont déjà des soucis en période de pluie	Les commissaires enquêteurs expliquent l'OAP de la zone aux propriétaires prévoient un aménagement -	MME/MR ERIC DUSSERT (n°12)	changement de zonage	cf observation précédente L'OAP thématique eau prévoit que les nouveau lotissement est constructions doivent gérer les eaux pluviales pour éviter les problèmes de ruissellement sur les constructions en aval.		
La Sauve	LA SAUVE La Laurière	7	M Ricard informe que la zone est très pentue sur les terrains de la commune - - En tant que président de chaire à l'UNESCO, M Ricard est opposé aux aménagements de la zone de la laurière (LAUB avec OAP)qui ne protègent pas assez la biodiversité - -	La commissaire enquêtrice montre la zone en prolongement de chez lui en N	M RICARD Michel - 37 rue de l'église st pierre	changement de zonage	cf observation 8 / 16092019		
La Sauve	LA SAUVE	9	MME RUET s'oppose aux déboisements sur la commune de la SAUVE et souhaite que soit préservé le caractère patrimonial de LA SAUVE . Le lieu-dit La sableyre est déjà très humide actuellement. Le projet de lotissement au pied de l'église est néfaste pour la vue.		ALEXANDRA RUET	information générale	1- cf observations précédentes OAP la Sableyre 2- Cf observations précédentes OAP Laurière		
La Sauve	La Sauve	10	M. Gavrishchenko se plaint d'un manque d'information en amont - habite la même maison que Mme RUET - s'inquiète de l'étude de la nature des sols et de la faune et flore - il s'est renseigné et il y a des espèces protégées - il pense que la zone est humide et abrite des espèces protégées (faune et flore) --- LA ZONE DU DOMAINE DE CURTON : il y aura sha de campings cars - la taille est trop importante -		M DMITRY GAVRISHCHENKO 550 route de blésignac 33 LA SAUVE	information générale	Cf observation 19 / 23092019		
La Sauve	La Sauve	11	PLUI : cartes missions - surfaces urbanisées non précisées - études pédologiques non faites - incohérences les chiffres INSEE - inquiétude eau potable et nappes profondes et gestion des cours d'eau : maxi des pompages, capacités max des STEP malgré projets extensions - pb temps des vendanges, les gens n'ont que très peu de temps - le timing est très juste - les solutions du BE n'ont pas été proposées, donc avis floutés - il faut du temps à la population pour lire 1700 pages - POUR LA SAUVE : Par rapport à la croissance de la population, quand on voit la répartition, on ne voit pas l'objectif de la répartition (pas de médecins, etc) - 8% de vacance des logements : cette disponibilité doit être exploitée ; cela a-t-il été fait ? les propriétaires ont-ils été informés que certaines associations peuvent aider ou inciter à améliorer les logements - GP explique qu'il existe des dispositifs structurels (OPAH)qui sont nationaux (Ministère): ils ne sont activés que si les propriétaires sont volontaires - LE BOIS DE LA SABLIERE : le PLUI dit que c'est une zone tampon? - il s'agit d'une zone humide - ETUDE IMPACT ENVIRONNEMENTALE : l'étude d'impact faite à une période non opportune - NE PAS DONNER UN AVIS SUR UNE ETUDE QUI N'A PAS FAIT UN QUATRE PASSAGE - (le défrichement a commencé) - TERRAIN EN N : ORCHIDEE		MME AGNES GAUTHIER - route de Blésignac	information générale	Des compléments et adaptations seront intégrés au dossier de PLUI afin de répondre aux observations de la MRAe et aux PPA et plus largement aux observations faites lors de l'enquête publique LE BOIS DE LA SABLIERE : le PLui dit que c'est une zone tampon? - il s'agit d'une zone humide : Non il a été déterminé une zone tampon sur le site pour réduire la proximité des constructions avec les zones Naturelles et agricoles périphériques. Le secteur se situe à l'intérieur des enveloppes urbaines du SCOT, donc cette zones est compatible avec le SCOT.  ETUDE IMPACT ENVIRONNEMENTALE : l'étude d'impact faite à une période non opportune - NE PAS DONNER UN AVIS SUR UNE ETUDE QUI N'A PAS FAIT UN QUATRE PASSAGE - (le défrichement a commencé) - l'étude environnementale n'est une étude d'impact 4 saisons qui peut être demandée pour certain projet (cf code de l'environnement) c'est au moment de la faisabilité que cette étude doit être faite (si le projet entre dans les critères du code de l'environnement). la question du défrichement et son autorisation est indépendante du PLUI.  TERRAIN EN N : ORCHIDEE SAUVAGE PRESENTE (parcelle en UE) - MME GAUTHER AGNES joint un courrier de 10 pages + annexes - LD NAULAT : il y a un aléa FORT inondation mais il y a des habitations à étage - de nombreux secteurs du créonnais sont en aléa fort. dans le PLUI il est rappelé dans le règlement que les pétitionnaire doivent faire attention à cette donnée. l'OAP thématique Eau demande que des sondage pédologique soient fait pour connaître la nature des terrains qui est hétérogène sur le secteur. Ces sondage doivent pouvoir servir aussi à déterminer la nature des fondation sur les terrains argileux.  CURTON : terrain à fort intérêt agricole (vaches), pourquoi l'urbaniser ? la majeure partie des terrains de Curton sont en zone Agricole. Seule une partie est en zone NL pour permettre la poursuite de l'aménagement de la zone le long de la piste cyclable.		
La Sauve	La Sauve - THIEULLEY Saint-Genès-de-Lombaud	12	mme Courcelles demande si elle peut faire de l'œnotourisme (hébergement en foudres ou tentes démontables) et en permaculture - SAINT GENES : bâtiment agricole et ancienne grange --- - Mme COURCELLES demande un classement en AT OU NT pour permettre l'accueil.	GP invite mme Courcelles à faire une demande documentée (plan de situation, photos) pour accompagner sa demande	Sylvie Courcelles (château thieuley)	changement de destination	localisation et projet ???  <b>Le reclassement des parcelles en secteur At est envisageable dans un secteur rural et agricole. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF.</b>		
La Sauve	LA SAUVE AR 48 et 49	13	M/MME ROBERTEAU demande à mettre une partie de leur parcelle en Np pour protéger leurs chênes de 200 ans.		m/mme roberteau	changement de zonage	La protection des chênes de 200 ans sur les parcelles AR48 et 49 qui sont classées en zone UB est être assurée par une classement en espace boisé classé (EBC) à la place de la zone NP qui ne permet pas de constructibilité.		
La Sauve	LA SAUVE AP 243	14	M. Galante demande les raisons de l'OAP. Fait l'historique de la zone / à l'époque les éléments de déconstruction ont été mis (y c enrobés) dans la dent creuse de la zone UB - a eu des désordres après ce remblaiement (une bâtisse est affectée - mais une expertise a attribué les fissures à une période antérieure au remblaiement)		BRUNO GALANTE	changement de zonage OAP	Cf observation précédente 8 / 16092019		
La Sauve	LA SAUVE Le Bourg est	15	M. BAZIN s'inquiète des zones inondables - dans le lotissement futur dans l'OAP		M BAZIN patrick	OAP	La zone De Naulin doit être retravaillée pour intégrer la question de l'inondabilité. le secteur sera réétudié pour réduire la constructibilité (en fonction des zones inondables identifiées par le syndicat de Bassins) et éviter le Risque d'inondation. Si la zone inondable couvre l'intégralité du Secteur, il devra être envisagé de le sortir de la constructibilité. (Cf avis mairie)		
La Sauve	LA SAUVE	16	mme BERTIN est venue avec une liste impressionnante de références cadastrales en nous demandant de l'informer sur la situation de ses différentes parcelles dans le projet de PLUI.	La commissaire enquêtrice l'invite à faire le travail de repérage en consultant les différentes pièces du dossier.	Mme Dominique BERTIN	zonage			
La Sauve	LA SAUVE AL 317 et 319	17	changement de zonage en zone constructible		M. Rigaud	Zonage	Les parcelles AL 371 et 319 ne font pas partie des zones prioritaires de développement urbain définies par le PLUI en compatibilité avec le SCOT (La Sauve et Créon). Ces parcelles ne peuvent pas devenir des zones constructibles. Le POS de La Sauve ne définissait pas de zones constructibles sur ces parcelles. Sur la commune de Créon, à proximité immédiate, la constructibilité a été supprimée dans la PLUI pour ne permettre que la gestion des constructions existante. Il est en de même sur ces parcelles.		
La Sauve	LA SAUVE	18	généralités sur ses préoccupations concernant la préservation de l'environnement		M. Corbiac	Divers			
La Sauve	LA SAUVE	19	projet de la gare - Demande à passer le zonage Ue en Ub		M. Le maire de la Sauve	Zonage	Sur quelles parcelles ?		
La Sauve	LA SAUVE	20	5 parcelles en An à passer en U		indivision Fernandez	Zonage	Localisation des parcelles ???		
La Sauve	LA SAUVE AD 89	21	a un projet d'implantation d'un parc photovoltaïque		M. Roque feuil	Zonage en Ac	Cf. observation 6a <b>La promotion de la production d'énergie renouvelable fait partie des objectifs du PLUI. Ces demandes sont considérées par les services de l'Etat et la CDPENAF comme des STECAL et doivent à ce titre faire l'objet d'un avis de la CDPENAF et de l'Etat pour permettre un tel zonage.</b> Cependant, le projet pourra faire l'objet d'une déclaration de projet spécifique, une fois le PLUI approuvé si et seulement si une étude d'impact aura été réalisée et approuvée par les services de l'Etat et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale. Attention toutefois, le SRADDET Nouvelle Aquitaine en cours d'élaboration ne favorise pas le développement de parcs photovoltaïques sur les terres agricoles et naturelles. Il privilégie le développement de parcs photovoltaïques sur des espaces déjà artificialisés. <b>Avis de la CDC et de la commune souhaité.</b>		
La Sauve	LA SAUVE	22	refus du périmètre du PDA à ne pas modifier dans sa partie sud		M. Roque feuil	PDA			
La Sauve	LA SAUVE Château de Curton	23	à conserver en zone champêtre		M. Roque feuil	Zonage	La majeure partie des terrains de Curton sont en zone Agricole. Seule une partie est en zone NL pour permettre la poursuite de l'aménagement de la zone le long de la piste cyclable.		
La Sauve	LA SAUVE Château de Curton	24	à conserver en totalité		M. Corbiac	Zonage	La majeure partie des terrains de Curton sont en zone Agricole. Seule une partie est en zone NL pour permettre la poursuite de l'aménagement de la zone le long de la piste cyclable.		
Saint-Genès-de-Lombaud	La Sauve AS 179-180	5	Lieu-dit Tiouley : Demande un changement de zonage de N à Nt pour installations œnotourisme		Mme Courcelles		Une zone Nt existe le long de la RD671. Quel est le projet ? Le reclassement des parcelles AS179 et 180 en secteur Nt est envisageable dans un secteur rural et naturel. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF.		
Saint-Genès-de-Lombaud	La Sauve AE 261-262-255-256-257	6	projet touristique d'hébergement  Lieu-dit Jeantilhou : Demande de changement de zonage de A en At pour la parcelle AE 261 et de N en Nt pour les parcelles AE 262, 255, 256, 277.		Mme Courcelles		Cf. observation précédente mais problème de localisation car pas de section cadastrale <b>Les parcelles AS 261 se situe dans la zone d'activités.</b> Parcelles AS 255-256 Quel est le projet ? Le reclassement des parcelles AS179 et 180 en secteur Nt est envisageable dans un secteur rural et naturel. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). <b>Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF.</b>		

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Le Pout B262, 263	12	Demande que les parcelles B 262 et 263 soient constructibles afin de découper 2 lots de 900 m².		Guillaume PUYO	Demande de constructibilité Zonage	Les deux parcelles se situent en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT sur des espaces agricoles et naturels. Par compatibilité, ces parcelles ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en zone urbaine sans mise en compatibilité du SCOT. De plus, ces parcelles ne bénéficient pas des réseaux en capacité suffisante (accès, voirie, électricité, eau potable) au droit des parcelles pour être constructibles.		
Registre dématérialisé	Le Pout B 289 et 291	60	Demande la constructibilité des parcelles B 289 et 291 pour réaliser 2 maisons d'habitation.		Mme Colette BOUTIN 6 village le Plantier Brochard 33670 Le Pout	Zonage Demande de constructibilité	Pour les terrains en dehors des enveloppes urbaines du SCOT et des espaces de constructions isolées du SCOT, de manière générale (que le terrain soit ou non constructible au document actuel), les demandes individuelles et isolées ne peuvent constituer un projet d'intérêt public, il ne sera donc pas possible d'apporter une réponse favorable même si les réseaux sont réputés présents. Impacte fortement des parcelles naturelles et agricoles. Objectifs de limitation de la consommation de ces espaces et de préservation.		
CdC	Le Pout A389	13	Demande la suppression de la protection L151-19 sur une partie de sa haie en bordure de la route		M. JEAN	Zonage L151-19	La protection peut être réduite si nécessaire. Localisation de la réduction de la protection au titre de l'article L.151-19 ?		
CdC	Le Pout	46	OAP Jeantet : réserver une partie de l'OAP pour accueillir un habitat intergénérationnel OAP Marchès : classement en 2AU. Zonage : élargir la zone Ne face à la mairie jusqu'au décroché du terrain. Diminuer la constructibilité de la parcelle A589 chemin du pas du Roy car il faut un chemin d'accès de 4m. Rendre constructible les parcelles A632 et 636 chemin du Pas du Roy car elles accueillent déjà des constructions. Autoriser le changement de destination pour le château Rivalan. Sortir la parcelle A66, lieu-dit Rochon, du périmètre de protection patrimoniale. Demande que la zone UC le clos de l'église dispose d'un recul de 7m en façade pour les nouvelles constructions par rapport à la voirie. Accepte le retrait de la zone Ne située en limite de Sadirac. Annexes : le lotissement Saint-Angel est raccordé à l'assainissement collectif, le chemin de Fouet n'est pas raccordé à l'AC. Les maisons du n°1 au 18 route de Créon ne sont pas raccordées à l'AC.		M. Le Maire de Le Pout	OAP Zonage Annexes	OAP Jeantet : Il sera ajouté dans l'OAP que la destination d'une partie de la zone est à vocation d'habitat intergénérationnel. Toutefois, cette destination n'est pas de traduction réglementaire précise car l'habitat intergénérationnel fait partie de la destination habitat. Pourquoi prévoir un recul de 15m par rapport à la RD 13 alors que la zone se situe à l'intérieur des panneaux d'agglomération ?  OAP Marchès : classement de la zone UC en zone 2AU et donc suppression de l'OAP.		
Le Pout	Le POUT 443	1	Il est compréhensible de limiter l'extension de l'urbanisation concernant les grands lotissements mais pourtant, y a-t-il discernement pour les parcelles qui ont eau, électricité, borne à incendie, accès et que la demande ne gêne ni la biodiversité, ni la faune.		M. Lapayronnie	demande de changement de zonage en zone U	Localisation parcelle pas de section cadastrale		
Le Pout	SADIRAC et LE POUT	3	demande d'information terrains situés en zone A ou en Ap		M. Mercadié				
Le Pout	Le POUT	4	demande que sa propriété d'activité équestre prévue jusqu'alors en zone agricole soit prévue en zone Nce au futur PLU pour lui permettre de s'éloigner des lotissements dont il fait l'objet de nuisances		M. Ravaut		Une zone Nce a été définie sur les parcelles où se situent le centre équestre existant.		
Le Pout	Le POUT	5	souhaite connaître le zonage exact de sa parcelle la parcelle à proximité étant située à proximité en N et plantée de vignes		M. Le Lann	situé en zone N	Localisation parcelle pas de section cadastrale		
Le Pout	Le Pout Lieu-dit Le Maillet	6	Terrains apparemment situés en zone N		Mme Germain		Localisation parcelle pas de section cadastrale		

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Loupes	13	idem que l'observation 3 du registre dématérialisé.		Lucienne NIETO et Lisa NIETO DOUBOURDIEU	Demande de constructibilité Zonage	Ces parcelles sont classées en terroir viticole à préserver et à valoriser dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Par compatibilité, ces parcelles ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en zone urbaine sans mise en compatibilité du SCOT. De plus, ces parcelles ne bénéficient pas des réseaux en capacité suffisante (accès, voirie, électricité, eau potable) au droit des orcelles pour être constructible. <b>De plus, les terrains se situent le long du Gestas, classé en zone Natura 2000.</b>		
Registre dématérialisé	Loupes C44, 130, 131	3/10092019	suite à l'arrêt du PLUI pour la mairie de Loupes en date du 21 mai 2019, je souhaiterais faire une demande pour passer une partie de mes terrains agricoles en terrain constructible afin de faire une donation à mes deux enfants afin qu'ils puissent faire construire leurs résidences principales. Les lots concernés sont le 444, 130 et 131 (en jaune fluo dans la pièce jointe). Jusqu'à présent, ces lots ont toujours été répertoriés en tant que terrain agricole mais pour lesquels il n'y pas eu d'exploitation depuis plus de 35 ans date. Ces terrains sont à ce jour dénués de toutes activités d'agriculture, viticulture ou autres. Je souhaiterais que ces 3 lots puissent être alignés avec le lot 557 (comme tous les lots qui sont dans ce même alignement et qui sont à ce jour tous constructibles) afin de pouvoir les rendre en partie constructible, si la totalité n'étant pas possible. Plusieurs lots dans notre alignement sont passés constructibles au fil des années nous souhaiterions pouvoir bénéficier des mêmes droits. Merci pour la prise en compte de ma demande et si besoin je peux vous apporter d'autres éléments à mon dossier		Lucienne NIETO	Demande de constructibilité Zonage	Ces parcelles sont classées en terroir viticole à préserver et à valoriser dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Par compatibilité, ces parcelles ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en zone urbaine sans mise en compatibilité du SCOT. De plus, ces parcelles ne bénéficient pas des réseaux en capacité suffisante (accès, voirie, électricité, eau potable) au droit des parcelles pour être constructibles.		
Registre dématérialisé	Loupes 8379, 382, 389	33	Demande de constructibilité pour une maison d'habitation principale.		Chantal ROQUE	Zonage Demande de constructibilité	Les parcelles 8379, 383 sont classées en zone Uds comme les parcelles limitrophes car elle se situent à l'intérieure de la zone de constructions isolées définies par le SCOT. La parcelle 8389 est exclue de ce zonage car elle représente une capcité d'accueil importante en nombre de construction potentielle. De plus, le zone UDS a été définie pour limité le développement urbain de ce secteur de la commune où toutes les sorties de parcelles débouchent sur le RD671. Ce secteur n'est pas le secteur de développement prioritaire de la commune car en dehors des enveloppes urbaines du SCOT. Une fois les travaux de la CAB réalisés et en compatibilité avec le Département qui gère les routes départementale et le SCOT, ce secteur pourrait être envisagé comme un secteur de développement.		
Registre dématérialisé	Loupes A276	48	Demande la suppression de l'espace boisé classé sur la parcelle A276 pour pouvoir faire du bois de chauffage. Demande le classement en zone Nt de cette parcelle.		Alain DUFORAT 27 route de Brochard 33570 LOUPES	Zonage EBC	<b>Avis Mairie</b> Suite aux discussions avec les professionnels de l'agriculture (chambre d'agriculture , INAO et CIVB), la partie Nord du secteur est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et située en terroir viticole protégé et en AOC. Pour ces raisons, la grande partie de la parcelle a été sortie de la zone constructible. La zone peut être retravaillée pour que le limite de zone soit adaptée à toutes les préservations mais toute la parcelle ne pourra pas revenir sur le périmètre du PLU actuel de Sadirac.		
Registre dématérialisé	Loupes C259, 260, 353, 361, 362, 380, 381 et 719	49	S'oppose au classement en Uds des parcelles C259, 260, 353, 361, 362, 380, 381 et 719 car cela irait à l'encontre de la volonté de constituer un centre-bourg autour de la mairie. Demande à la place un classement en zone UD. Demande d'inscrire dans le règlement de la zone UDs la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles vers un usage d'habitation.		Olivier CHAMBORD Avocat de M. et Mme ARTIGUE	Zonage Règlement	La zone Uds permet aux constructions existantes sur les parcelles C259, 260, 353, 361, 362, 380, 381 et 719 une adaptation. La constructibilité est volontairement limitée sur ce secteur car il ne s'agit pas d'un secteur de développement prioritaire du SCOT sur la commune de Loupes. Cette zone permet aussi de reduire la multiplication des sorties sur la RD671. Le changement de destination est autorisé dans le cadre des zones urbaines, même la zone UDS.		
Registre dématérialisé	Loupes C135, 136, 138, 139, 351, 438, 448	50	S'interroge sur la pertinence du projet d'OAP "Bois de Lauresse/mairie" par rapport aux différents changements qui ont été effectué durant l'élaboration du PLUI et au regard des ambitions communales pour le secteur. Considèrent que le classement en zone A et N des parcelles C135, 136, 138, 139, 351, 438, 448 est inadapté. Appuient le projet de densification du centre de Loupes. Offrent la possibilité de trouver des terrains de compensation pour la filière viticole. Contestent la différence de traitement entre l'OAP bois de Lauresse et l'OAP Lods Créon.		Olivier CHAMBORD Avocat de M. et Mme ARTIGUE	Zonage OAP	Les parcelles C135, 136, 138, 139, 351, 438, 448 sont des extensions de la zone urbaine de Loupes, le long de la route de l'église et de la RD671. Ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine SCOT et sont classées en terroir viticole protégé (AS) et en AOC.  Le classement de ces parcelles en zones urbaine ou à urbaniser est incompatible avec le SCOT.  Toutefois, ces parcelles se situent dans la continuité d'un secteur de géographie prioritaire (enveloppes urbaines du SCOT). Il existe une logique urbaine : enjeux de développement autour des équipements et de la création d'un nouveau centre bourg.  Les instances agricoles (INAO + Ch d'Agriculture + CIVB) ont demandé de ne pas classer ces parcelles en zones 1AU / 2AU localisées sur des espaces sanctuarisés pour les maintenir en zone Agricoles A. Ces parcelles viendraient entamer un espace viticole planté et exploité.		
Registre dématérialisé	Loupes Croix de Maubec OB25 et 215	51	S'oppose à l'urbanisation du secteur Croix de Maubec pour ses qualités écologiques, l'insuffisance des réseaux (eau, assainissement), la difficulté de créer un accès sur la route départementale, l'incompatibilité avec le ScoT et les risques de nuisances pour les habitations proches. S'oppose au classement en zone UD des parcelles OB 25 et 215. [courrier joint]		Luc MANETTI Avocat de l'association de défense de la nature entre 2 mers	Zonage OAP	La zone 1AUx participe à la création d'une zone économique en dehors des enveloppes urbaines du SCOT. Les terrains sont situés dans le zonage A3 du ScoT (préserver le socle naturel, agricole et forestier du territoire).  Le projet sur 4 ha présente un intérêt économique intercommunal, enjeux de développement à proximité des secteurs de géographie prioritaire et le long de la RD671 qui est un axe prioritaire à haut niveau de service.  Les parcelles sont classées en AOC mais aucune vigne n'est plantée. Les instances agricoles (INAO + Ch d'Agriculture + CIVB) n'ont pas demandé un classement renforcé en zone Agricole A.  La zone humide sur cette zone sera préservée de façon renforcée : l'OAP et le zonage seront modifiés dans ce sens.  Parcelles OB 25 et 215 : les parcelles 825 et 215 ont été inscrites en zone urbaine afin de permettre la finalisation de la zone urbaine en fonction de la desserte des réseaux sur le secteur. <b>Avis Mairie</b>		
Registre dématérialisé	Loupes C431 et 539	52	Demande que les parcelles C431 et 539 soient classées en zone UD.		Carine SORIA et Marie-José ARTIGUE	Zonage Demande de constructibilité	La parcelle C539 est classée en zone UD mais elle n'est pas réellement constructible car elle est très étroite et toute en longueur (chemin). La parcelle C431 se situe en second rang de constructibilité par rapport à la parcelle 429. elle se situe à proximité immédiate de la parcelle 376 qui actuellement plantée en vigne. Mettre la parcelle C431 en zone UD n'apportera pas de constructibilité supplémentaire puisque un recul de constructibilité de 10m par rapport à la zone agricole est imposée à l'implantation des constructions. <b>Avis Mairie</b>		
Registre dématérialisé	Loupes A 260 et 298	80	Demande que ses parcelles A 260 et 298 restent en zone N mais sans EBC.		M. Damien DOMINGUEZ	Zonage EBC	La parcelle A260 est actuellement boisée donc classée en zone naturelle. Aucune constructibilité sur cette parcelle n'est autorisée. Elle a été identifiée comme faisant partie de la Trame Verte et Bleue du Créonnais. Le classement en EBC permet de stabiliser la traduction réglementaire de la TVB dans la PLUI conformément aux attendus du code de l'urbanisme. De plus, le SCOT identifie la parcelle dans les espaces naturels à préserver sur le bassin versant du Gestas. La préservation de la parcelle A260 en EBC est donc justifiée. la parcelle A298 ne fait l'objet d'aucune préservation. L'habitation existante pourra faire l'objet d'une extension limitée, d'une construction annexe et d'une piscine.		
CdC	Loupes A19, 20, 243, 290, 656	16	veut classer la vallée en zone Ap		M. PERRIN	Zonage	Compte tenu du point de vue existant le long de la route de Brochard vers la Château de Camarsac, il est possible de classer ces parcelles en zones Ap mais ce zonage interdit la constructibilité même pour des constructions agricoles.  <b>Avis mairie et CDC requis</b>		
CdC	Loupes	43	conteste le classement 1AUX du secteur Croix du Maubec pour des raisons environnementales		M. Manetti avocat/ass de défense de la nature entre deux mers	Zonage	CF observation 51 registre dématérialisé La zone 1AUx participe à la création d'une zone économique en dehors des enveloppes urbaines du SCOT. Les terrains sont situés dans le zonage A3 du ScoT (préserver le socle naturel, agricole et forestier du territoire).  Le projet sur 4 ha présente un intérêt économique intercommunal, enjeux de développement à proximité des secteurs de géographie prioritaire et le long de la RD671 qui est un axe prioritaire à haut niveau de service.  Les parcelles sont classées en AOC mais aucune vigne n'est plantée. Les instances agricoles (INAO + Ch d'Agriculture + CIVB) n'ont pas demandé un classement renforcé en zone Agricole A.  La zone humide sur cette zone sera préservée de façon renforcée : l'OAP et le zonage seront modifiés dans ce sens.  Parcelles OB 25 et 215 : les parcelles 825 et 215 ont été inscrites en zone urbaine afin de permettre la finalisation de la zone urbaine en fonction de la desserte des réseaux sur le secteur.		
CdC	Loupes OAP Bois de Lauresse	52	OAP bois De Lauresse: demande de considérer l'OAP comme faisant partie deu PLUI et n'est pas d'accord		Mme Lesvigne maire de loupes	OAP	<b>Avis Mairie</b> CF observation 50 registre dématérialisé Une OAP a été travaillée et intégrée dans la PLUI.		
CdC	Loupes C 259, 260, 353, 361, 362, 380, 381, 719	56	Demande le classement en UD des parcelles C 259, 260, 353, 361, 362, 380, 381, 719		Me Chambord/M. Artigue				
CdC	Loupes	57	Conteste la suppression de l'OAP Centre bourg de Loupes et le maintien de l'OAP du Lycée de Créon		Me Chambord/M. Artigue				
CdC	Loupes	58	Dans l'OAP Bois de Laurette, conteste l'OAP et soulait un zonage U		Me Chambord/M. Artigue		CF observation 50 registre dématérialisé		
Créon	Loupes	13 / 12092019	Venu s'informer sur le zonage A de sa maison.		M. CRABOL	Zonage			
Créon	Loupes B 379 - 389 - 382	35	Mme ROQUE CHANTAL veut réfléchir à sa demande et joindra un courrier dématérialisé		Mme ROQUE Chantal	Divers	cf observation suivante		
Loupes	Loupes 151 155 157 153	1	pour la 155 157 peuvent elles passer en UX pour avoir une possibilité de stocker des camions		MmeVANASSCHE	passée en zone N	Localisation parcelles : pas de section cadastrale		
Loupes	Loupes CROIX DE MAUBEC 1AUX	2	CROIX DE MAUBEC : 1- atteinte à l'environnement (qualité des boisements) - urbanisation importante au regard de la qualité environnementale du site - qualités floristiques, espèces révélatrices de zones humides à plusieurs endroits du terrain - cf avis négatif MRAE (il faut exclure cette zone) ; or les 5 m ne suffisent pas pour protéger les zones humides naturelles - pour la faune pas d'études faunistiques - ce les 5 m excluent les constructions mais pas les aménagements - l'association demande le classement de protection		Me Luc MANETTI pour association ADN ENTRE DEUX MERS	ATTEINTE ENVIRONNEMENT	cf observation 51 registre dématérialisé		
Loupes	Loupes CROIX DE MAUBEC 1AUX	2	pour urbaniser il faut un réseau à proximité déjà suffisant, or l'eau est déjà sous tension sur cette zone - la source sur un terrain privé au milieu de la zone, toujours présente à l'année - pb dessertes : ronds points problématiques (RD671) - M.CEZERAC déclare que le riverain de la zone N se plaint d'inondation car fossés existants mal curés		Me Luc MANETTI pour association ADN ENTRE DEUX MERS	ATTEINTE ENVIRONNEMENT	cf observation 51 registre dématérialisé		
Loupes	Loupes CROIX DE MAUBEC 1AUX	2	compatibilité avec le SCOT : on est hors zone urbaine Scot (cf avis préfet)		Me Luc MANETTI pour association ADN ENTRE DEUX MERS	compatibilité ScoT	cf observation 51 registre dématérialisé		
Loupes	Loupes CROIX DE MAUBEC 1AUX	2	craintes de nuisances par rapport à la future zone UD - qu'est-ce qui a motivé le choix de la zone où se situe la future zone d'activités ? Pourquoi on ne connaît pas les futures activités permises ? Pourquoi ne pas privilégier des zones plus pertinentes pour convertir/reconvertir des friches existantes pour la réindustrialisation ?		Me Luc MANETTI pour association ADN ENTRE DEUX MERS	OAP	cf observation 51 registre dématérialisé		
Loupes	Loupes Mondavi	2	la zone N de Mondavi auparavant en constructible, aujourd'hui l'association pense qu'il s'agit d'un calcul entre l'urbanisation AUX auj zone humide, compensation avec le lotissement MONDAVI qui est déjà urbanisé (zone U dans le POS)		Me Luc MANETTI pour association ADN ENTRE DEUX MERS	OAP	Le secteur de Mandavi à l'extéisme de la commune s'est développé grace au POS. Aujourd'hui, dans la cadre de l'application du SCOT, ce secteur n'est pas un secteur de développement prioritaire sur la commune de Loupes et sur le territoire du Créonnais. En effet, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le secteur de Mandavi ne constitue pas une enveloppe urbaine propice au développement urbain. Il s'agit d'une enveloppe de constructions isolées qui ne peut admettre que des constructions dans des dents creuses. Le choix du PLUI a été de ne pas définir de zone urbaine afin de limiter le développement urbain dans une continuité naturelle et écologique le long d'un affluent du Gestas (cf TVB du PLUI). <b>La zone Naturelle du PLU isermet l'extension limitée des constructions existantes ainsi que les annexes et les eisicins.</b>		
Loupes	Loupes 135-136-448-139-138	4a	OAP Mair/e bois de Lauresse		M CHAMBORD AVOCAT de M artiques	OAP	CF. observation 50		



Loupes	LOUPES 259-260-353-361-362-380-719	4b	OAP Mairie bois de Lauresse il y a trois quatre ans la mairie a demandé à agrandir sa zone de parking - puis le Plu est arrivé - zone sanctuarisée agricole au niveau du SCOT tombent dans l'environnement du futur lycée ; ses terrains sont un patchwork autour de la mairie - m chambord : le CONSEIL MUNICIPAL s'oppose à la version actuelle et veut revenir à la version de l'OAP précédente - M chambord dit que Loupes est la plus proche de la Métropole - M. Artigues a eu une promesse d'achat par un industriel - un investisseur souhaite un site pour une usine - une promesse d'achat a été signée - M Artigues a mis dans la promesse de vente 7ha (4h sur Loupes+3ha sur Bonnetamps). Comment sont justifiés les choix de la zone Agricole ? le préfet s'inquiète l'incompatibilité pour le lycée, quid de loupes. -- ensuite quelle justification de la zone U05 car veut UD (ce sont des chais dépasés et veut construire un chai plus adapté aux exigences contemporaines en bio) - pour m chambord il n'est pas dit dans l'OAP n'est pas explicite sur le changement de destination d'un ancien chai en logement - m artigues demande un zonage UD ou de pouvoir changer de destination autorisation de façon explicite -		M ARTIGUES et M. Chambord avocat	OAP	CF. observation 50		
Loupes	Loupes 2AUJ	5	n'a pas souhaité laisser d'observation sur le registre	ne veulent pas d'un lotissement - ne veulent pas de l'OAP telle qu'elle est rédigée, et réfléchissent à ce qu'ils vont demander.	MME SELLENET	OAP			
Loupes	Loupes 1AU La Moulinasse	6	L'OAP la moulinasse prévoit dans le principe d'aménagement une répartition de la surface du secteur 1AUe à 50% d'équipements et à 50% de logements intergénérationnels - Ils demandent une nouvelle répartition à 30% d'équipements et 70% de logements car le projet intègre avec les logements des structures communautaires et de partage qui nécessitent cette nouvelle répartition. .... Ils gement que cela s'intègre dans un projet d'ensemble.	(Par ailleurs ils sont intéressés par la réalisation de voies piétonnes qui étaient prévues dans l'OAP précédente, qui permettrait aux résidents de marcher et de se rendre aux commerces, s'ils se réalisent)	M CASTANERA futur propriétaire & M QUINQUIS architecte	OAP	La vocation de la zone est pour des équipement. La vocation de logements ne doit donc pas être la location principale de la zone car les logements ne font pas partie d'un équipements public. Il faut donc changer la destination de la zone mais cette zone 1AUe était contrainte par le POS actuel car il avait fait l'objet d'e transaction de terrains avec la SAFER pour une vocation d'équipement. en l'état une nouvelle répartition à 30% d'équipements et 70% de logements n'est pas possible sur le zone 1AUe.		
Loupes	Loupes 147-418-419 C 415 et 147	7	demandent à mettre deux parcelles en zone constructibles zonage UD, attenant de la zone 1AUe (concernées par l'OAP), et demandent la justification de la protection de leur propriété, alors qu'ils n'ont pas été contactés ou informés. Demande que les parcelles C 415 et 147 soient constructibles.		M/MME BARBIRATO	Zonage périmètre de protection	Erreur de dénomination de parcelle : C148 et 149  La parcelle C147 est une parcelle agricole le long de la route de l'Eglise. Il s'agit d'une demande d'extension linéaire le longde la route qui va à l'encontre des orientations inscrites dans la PADD du Créonnais. De plus, le secteur n'est pas un secteur de développement urbain prioritaire dans le SCOT car il se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCOT définies sur Loupes. Cette parcelle fait partie des espaces de nature à valoriser et des espaces viticoles à préserver dans le SCOT.		
Loupes	Loupes 444, 130, 131	9	demandent qu'une partie de leurs parcelles soit constructibles, et alignées sur la zone UD. Soit deux fois 800 m²		frère et soeur NIETO	zonage	cf observation 3/10092019 Ces parcelles sont classées en terroir viticole à préserver et à valoriser dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Par compatibilité, ces parcelles ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en zone urbaine sans mise en compatibilité du SCOT. De plus, ces parcelles ne bénéficient pas des réseaux en capacité suffisante (accès, voirie, électricité, eau potable) au droit des parcelles pour être constructibles.		
Loupes	Loupes 431 - 539	10	Passage de zone A en UD parcelles continuât la zone UD		M SORIA et ARTIGUE	Zonage	cf observation 52 La parcelle C539 est classée en zone UD mais elle n'est pas réellement constructible car elle est très étroite et toute en longueur (chemin). La parcelle C431 se situe en second rang de constructibilité par rapport à la parcelle 429. elle se situe à proximité immédiate de la parcelle 376 qui actuellement plantée en vigne. Mettre la parcelle C431 en zone UD n'apportera pas de constructibilité supplémentaire pusique un recul de constructibilité de 10m par rapport à la la zone agricole est imposée à l'implantation des constructions.  Avis Mairie		
Loupes	Loupes	11	remarque d'ordre général		Mme Longchamps	Divers			
Loupes	Loupes	12	réviser notre document d'urbanisme, agir pour sécuriser la RD671,remarque de l'OAP voie de Lauresse		Mme le maire de Loupes	Divers			
Loupes	Loupes 339-340b-557-559	13	4 parcelles en zone N à passer en constructible pour ses enfants		M. FRONTY	Zonage	localisation parcelles : pas de section cadastrale		
Madirac	LOUPES (A635 LOUPES) A19 A20 A243 A 256	4	auj en A, demande à être classé en Ap. cela concerne la parcelle voisine qui semble avoir un intérêt de biodiversité (chasse interdite)		M deschamps (géomètre)	Zonage	Compte tenu du point de vue existant le long de la route de Brochard vers la Château de Camarsac, il est possible de classer ces parcelles en zones Ap mais ce zonage interdit la constructibilité même pour des constructions agricoles.  Avis mairie et CDC requis		
Sadirac	LOUPES A 25	10a	Mr souhaite souhaite savoir s'il peut enlever le crépi de sa facade de maison pour revenir à l'aspect initial des moellons		Mr Duforat	rénovation	Une rénovation d'une construction existante dans la zone A est possible.		
Sadirac	LOUPES A 276	10b	Mr souhaite que sa parcelle passe de N en Nt pour un projet d'habitat insolite ou de cabanes dans les arbres		Mr Duforat	changement de zonage	Hébergement insolite : le reclassement de la parcelle A276 en secteur Nt est envisageable car la parcelle se situe dans un secteur rural et naturel. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLU et le PC devra lui aussi passer devant la CDPENAF.  Avis Mairie		
Sadirac	Loupes A 520, 522, 526	26	Demande que le fond de 3 parcelles en A passe en UD.		M. LOPEZ	Zonage	Pour rendre les parcelles A520, 522 et 526 (les mettre en zone UD), il est nécessaire de vérifier que la bande d'accès de la parcelle 526 fasse la dimension nécessaire et suffisante pour créer une voirie. Ces parcelles se situent en 3ème rand de profondeur par rapport à la voie publique (plus de 25m de long). La surface libre de ces parcelles est importante. Plus de 2 lots peuvent être créés. Il faut donc que la largeur de l'accès fasse plus de 6,5m de large pour créer une voie. La largeur de l'acès ne fait que 5,5 m de large		
Sadirac	LOUPES 415 419	33	à passer en zone constructible		MM Barbirato 30 route de l'église 33370 LOUPES	Zonage	localisation parcelles		

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
CdC	Madirac A 24 et 260	31	Pour la parcelle 24, demande de confirmer la possibilité de réhabiliter à l'identique ou de reconstruire sur l'ancien. Pour la parcelle 260, qui est en zone Aux au projet: pourquoi pas en 1AUx		M. Bonnet Earl Lalande de telleyrand		1 - parcelle A24 : la parcelle est classée en zone N. La construction à une vocation d'habitation. Une réhabilitation est possible dans le mesure où les règles de la zone N sont respectées. 2- parcelle A260 : la parcelle est classée en zone 2Aux (reserve foncière à vocation économique). Cette parcelle est inscrite dans les enveloppes urbaines du SCOT mais elle est plantée actuellement plantée en vigne, et classée en AOC, classement auquel l'INAO tient particulièrement. Cette zones est une réserve pour le développement économique du créonnais le long de la RD14 en compléments des zones de Créon et Sadirac ainsi que sur l'intéccommunalité des Portes de l'Enre Deux Mers.	Parcelle 24: possibilité d'un projet de réhabilitation à vocation touristique sur batiment à usage mixte habitation et exploitation mais en ruine sur parcelle en zone N	
CdC	Madirac A 95	60	Souhaite passer de zone N en zone constructible		M. Truant		Parcelle A95 ? À proximité des Raynauds : il s'agit d'une extension linéaire le longde la RD121E6 qui va à l'encontre des orientations inscrites dans la PADD du Créonnais. De plus, le secteur des Raynauds n'est pas un secteur de développement urbain prioritaire dans le SCOT. Cette parcelle fait partie des espaces de nature à valoriser dans la SCOT. La parcelle A95 est une parcelle boisée qui est identifiée dans la Trame Verte et Bleue du PLUI.	Id* point 7 Commune de Madirac favorable à un passage en zone constructible. Le pétitionnaire a effectué la viabilisation de cette parcelle sur les conseils et les promesses d'un élu ( mandat précédent), Demande de la commune que cette situation soit ré étudiée	
Madirac	Madirac Les Mignons A 112, 175, 215	1	demande ce qui a motivé le classement de sa maison et terrain en zone L151-19 - il ne voit pas ce qui le justifie car autour de lui il y a des maisons neuves (une maison mitoyenne n'est pas dans ce périmètre); le maire avait demandé à ce que cette zone de protection soit annulée car il n'y avait pas de raison à ce classement. Or au hameau des Raynauds, il y a une autre jolie maison ancienne qui n'est pas concernée. M. Caillard n'a pas été consulté. S'il n'y a pas de motif, M. Caillard demande le déclassement.		M. Antoine Caillard	Zonage L151-19	La construction est une construction ancienne des Mignons incluse dans un jardin. L'ensemble jardin et construction a été inscrite car représentative du patrimoine local. Si le propriétaire est contre cette préservation au titre de l'article L 151-19, cette protection peut être supprimée.	OK	
Madirac	Madirac B9 ER n°2g	3	l'emplacement réservé se situe sous les fenêtres de la maison ; M. Bouet considère que c'est un terrain constructible, DONC IL Y AURA DOUBLE prejudice : parking sous les fenêtres de la maison & terrain à bâtir. M. Bouet est prêt à faire un compromis en vendant la partie parcelle déjà rognée dans son angle pour la circulation.		M. BOUÉ Alain	Zonage emplacement réservé	L'ER2g permet d'assurer l'élargissement et la sécurité de la voie du bourg (le Carpe Nord). En effet, le terrain est constructible mais la question du stationnement sur un espace urbain contraint reste entière. Si l'ER est supprimé, le prioritaire devra assurer le stationnement de la nouvelles constructions sur cette parcelle. L'ER doit etre maintenu comme sur le PLU actuel pour assurer la sécurité de la circulation de la rue du Bourg. L'ER sur cette parcelle a un intérêt public afin d'assurer la création de stationnement pour les constructions existantes qui n'ont pas de possibilité de stationnement sur les parcelles du bourg.  Avis Mairie et CDC requis	OK avec la proposition de M. Boué pour acquisition de la parcelle à l'angle de son terrain	
Madirac	MADIRAC	3a	Demande la réduction de l'ER n°2g pour du stationnement de 404 m² à 200 m².		M deschamps (géomètre) pour M. Boué	Zonage	Avis Mairie et CDC requis	OK pour division par 2 de la surface de l'ER 2g réduit à 200 m² d'autant qu'une autre parcelle [B6] serait disponible pour parking sous réserve que coût d'acquisition soit compatible avec budget de la commune.	
Madirac	MADIRAC A95	5	M. Truant a un terrain qui est N, un ancien conseiller municipal lui a fait faire un branchement d'assainissement et d'eau + foncier alors que ce n'est pas constructible aujourd'hui. Auj le chemin de randonnée est laissé ouvert par amabilité.		M. TRUANT	Zonage	Cf. Observation 60 À proximité des Raynauds : il s'agit d'une extension linéaire le longde la RD121E6 quai va à l'encontre des orientations inscrites dans la PADD du Créonnais. De plus, le secteur des Raynauds n'est pas un secteur de développement urbain prioritaire dans le SCOT. Cette parcelle fait partie des espaces de nature à valoriser dans la SCOT. La parcelle A95 est une parcelle boisée qui est identifiée dans la Trame Verte et Bleue du PLUI.	cf réponse au point 3	
Madirac	Madirac B331 et 444	7	demande s'il est obligé de lotir son terrain qu'il souhaite garder en naturel Demande l'annulation de l'OAP	une partie de son terrain passe en 1AU donc devient constructible	M. LAURON	Zonage	Compte tenu des modifications demandées par la commune de Madirac, les parcelles sont reversées en zone UB. Il peut diviser sa parcelle avec la création d'un accès comun s'il fait plus de deux lots (cf règlement de la zone UB).	la présentation ppt. (Copil du 18/10)est erronée. Les parcelles B 43 et B330 n'ont JAMAIS été dans le périmètre de l'OAP. Les parcelles B 331 et B444 doivent être mises en UB	
Madirac	Madirac B 123, 125, 126 B 321	8	demande ses obligations en 1AU où il est propriétaire		M. BOUÉ Stéphane	demande information générale	Le projet du propriétaire doit être compatible avec les orientations l'aménagement et de programmation. Il doit déposer un permis d'aménager pour créer l'accès aux parcelles, créer la desserte et délimiter des lots.	L'observation est erronée et il ne s'agit pas de demande d'informations générales. Soyon PRECOS: M. Boué demande que l'OAP soit annulée. Le conseil municipal de Madirac est en phase avec cette demande. Cette OAP n'a pas grand sens et les perspectives de construction dans la commune seront gelées pour longtemps du fait de l'impossibilité de trouver un accord entre propriétaires.A minima la parcelleB321 actuellement en UB devrait rester en UB.	
Sadirac	Madirac A 86, 87, 88	28	DP acceptée et toujours d'actualité ?		Mme Cauget et Mme BUSTARRET	Demande de renseignements	À proximité des Raynauds : il s'agit d'une extension linéaire le longde la RD121E6 qui va à l'encontre des orientations inscrites dans la PADD du Créonnais. De plus, le secteur des Raynauds n'est pas un secteur de développement urbain prioritaire dans le SCOT. Cette parcelle fait partie des espaces de nature à valoriser dans la SCOT. Les parcelles sont boisées et identifiées dans la Trame Verte et Bleue du PLUI.		

Observations concernant la commune de SADIRAC

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	Avis Carole BARRET (mairie)
Registre dématérialisé	Sadillac Château de Tustal	16	M. de la Forest d'Armaille demande que le périmètre délimité des abords du château de Tustal soit étendu. [courrier joint]	Côme et Marie-Alix d'Armaille Henri de la Forest d'Armaille	PDA	cf ABF		Il est déjà délimité par les services de l'état du château. Avis défavorable	cf avis abf
Registre dématérialisé	Sadillac lieu-dit Viaud Parcelles 1203, 1204, 1205, 1206 OAP Lorient Viaud	17	M. LEGOFF demande que le secteur de l'OAP Lorient-Viaud ne fasse pas l'objet d'une servitude de mixité sociale	Marcel et Pierrette LE GOFF 5 chemin de Farizeau 33670 SADIRAC	OAP Servitude de mixité sociale	Les parcelles 1203, 1204, 1205, 1206 sont classées en zone 1AU car elles présentent une localisation favorable pour le développement du bourg de Lorient à Sadillac. Ces parcelles se situent à l'intérieur des enveloppes urbaines du SCOT. Ces parcelles font l'objet d'une OAP qui s'appliquera au porteur de projet. La proximité de ces parcelles avec le centre bourg de Lorient, les opérations sociales en cours, la crèche et l'école justifie la mise en place d'une servitude de mixité sociale. Cependant, dans son avis, la mairie de Sadillac a demandé de lever la servitude de mixité sociale sur le secteur de Viaud. Avis favorable à la suppression de la servitude de mixité sociale sur le secteur de Viaud.	Les parcelles 1203, 1204, 1205, 1206 sont classées en zone 1AU car elles présentent une localisation favorable pour le développement du bourg de Lorient à Sadillac. Ces parcelles se situent à l'intérieur des enveloppes urbaines du SCOT. Ces parcelles font l'objet d'une OAP qui s'appliquera au porteur de projet. La proximité de ces parcelles avec le centre bourg de Lorient, les opérations sociales en cours, la crèche et l'école justifie la mise en place d'une servitude de mixité sociale. Cependant, dans son avis, la mairie de Sadillac a demandé de lever la servitude de mixité sociale sur le secteur de Viaud. Avis favorable à la suppression de la servitude de mixité sociale sur le secteur de Viaud.	Vu que le projet de ce projet s'inscrit dans l'extension du lotissement existant, il doit être respectueux du cadre de vie des riverains. De plus, plusieurs projets de mixité sociale sont à l'étude sur des parcelles plus centrale du bourg de Lorient. Avis favorable à cette demande totalement justifiée.	pour moi la mixité sociale n'est pas à mettre en balance avec le respect du cadre de vie. De plus la proximité de l'école est un signe fort de centralité. Pour finir il n'y a pas en cet endroit les problèmes liés à l'assainissement collectif sous vide.
Registre dématérialisé	Sadillac AO 761	21	Demande que la parcelle AO761 soit constructible (en zone A dans le PLUI). [courrier joint]	Yvette MONCEYRON 11 rue Pierre LEREN 33270 FLOIRAC	Zonage Demande de constructibilité	La parcelle 761 ne peut pas être classée en zone constructible car ce secteur ne constitue pas un secteur de développement prioritaire et que cette parcelle est classée en espaces agricole protégé dans le SCOT. Le bâtiment sur la parcelle 761 ne peut pas être considéré comme une construction (car elle n'est pas achevée et elle n'apparaît pas sur le cadastre). Il est donc difficile de permettre le changement de destination à cette construction achevée.	La parcelle 761 ne peut pas être classée en zone constructible car ce secteur ne constitue pas un secteur de développement prioritaire et que cette parcelle est classée en espaces agricole protégé dans le SCOT. Le bâtiment sur la parcelle 761 ne peut pas être considéré comme une construction (car elle n'est pas achevée et elle n'apparaît pas sur le cadastre). Il est donc difficile de permettre le changement de destination à cette construction achevée.	Ou ? La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI.	idem - Chemin de carreyre- limite de Lignan
Registre dématérialisé	Sadillac AP991 Chemin de Dausane	24	Demande que la parcelle AP 991 afin d'y construire une maison et se rapprocher de ses parents.	Marie-José DENONAIN	Zonage Demande de constructibilité	La parcelle AP991 se situe en zone agricole protégée Ap. Dans le PLUI en application de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Sadillac. L'application de cette servitude (conformité) ne permet pas de classer cette parcelle en zone urbaine même si cette parcelle touche la zone urbaine sur deux de ses côtés.	La parcelle AP991 se situe en zone agricole protégée Ap. Dans le PLUI en application de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Sadillac. L'application de cette servitude (conformité) ne permet pas de classer cette parcelle en zone urbaine même si cette parcelle touche la zone urbaine sur deux de ses côtés.	Avis défavorable	idem
Registre dématérialisé	Sadillac AM 211 et 211p	47	Demande la restauration de la constructibilité de la parcelle AM211 sur les limites du PLU de Sadillac actuel.	Olivier CHAMBORD Avocat de Mme Franche COURREGES	Zonage Demande de constructibilité	La parcelle AM211 est impactée par la la Zone agricole protégée (ZUP) sur Sadillac. De plus, la parcelle est classée en zone viticole à préserver et valoriser dans le SCOT.	La parcelle AM211 est impactée par la la Zone agricole protégée (ZUP) sur Sadillac. De plus, la parcelle est classée en zone viticole à préserver et valoriser dans le SCOT.	avis défavorable	zone viticole à préserver oui, mais Zap non cf observation 21
Registre dématérialisé	Sadillac AC 112	61	Demande la constructibilité de la parcelle AC 112 à Sadillac. [courrier joint]	M. Sébastien BARDIEUX 40 route de Camarsac 33670 SADIRAC	Zonage Demande de constructibilité	La parcelle AC112 est classée en zone Ap car elle est inscrite comme zone agricole protégée de la ZAP de Sadillac (servitude d'utilité publique).	La parcelle AC112 est classée en zone Ap car elle est inscrite comme zone agricole protégée de la ZAP de Sadillac (servitude d'utilité publique).	La demande de Mme Bardieux peut se justifier mais elle est assujettie à la révision de la ZAP qui ne fait pas l'objet de ce PLUI. De plus, si les surfaces concernées, la constructibilité des ces espaces sera phasée dans le temps.	idem
Registre dématérialisé	Sadillac 22 chemin de la Porterie AM 418	62	Demandent à pouvoir effectuer une division de leur parcelle. Il s'appuient sur le classement en zone UD d'une parcelle au bout du chemin de la Porterie. [courrier joint]	Cécile et Denis ALBIN 22 chemin de la Porterie 33670 SADIRAC	Zonage Demande de constructibilité	La parcelle AM418 est inscrite dans la zone UD. Les demandeurs devront respecter le règlement de cette zone et adapter le découpage parcellaire pour assurer la constructibilité de la parcelle détachée.	La parcelle AM418 est inscrite dans la zone UD. Les demandeurs devront respecter le règlement de cette zone et adapter le découpage parcellaire pour assurer la constructibilité de la parcelle détachée.	Le zonage UD resté identique au PLUI. Avis favorable	idem
Registre dématérialisé	Sadillac AO 761	63	Souhaite le classement en zone At de la parcelle AO 761 afin d'y construire un gîte.	Yvette MONCEYRON 11 rue Pierre LEREN 33270 FLOIRAC	Zonage Demande de constructibilité	Cf observation 21 du registre dématérialisé. La parcelle 761 ne peut pas être classée en zone constructible car ce secteur ne constitue pas un secteur de développement prioritaire et que cette parcelle est classée en espaces agricole protégé dans le SCOT. Le bâtiment sur la parcelle 761 ne peut pas être considéré comme une construction (car elle n'est pas achevée et elle n'apparaît pas sur le cadastre). Il est donc difficile de permettre le changement de destination à cette construction achevée.	Cf observation 21 du registre dématérialisé. La parcelle 761 ne peut pas être classée en zone constructible car ce secteur ne constitue pas un secteur de développement prioritaire et que cette parcelle est classée en espaces agricole protégé dans le SCOT. Le bâtiment sur la parcelle 761 ne peut pas être considéré comme une construction (car elle n'est pas achevée et elle n'apparaît pas sur le cadastre). Il est donc difficile de permettre le changement de destination à cette construction achevée.	Ou ? La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI.	idem - Chemin de carreyre- limite de Lignan
Registre dématérialisé	Sadillac AM 379	74	Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AM 379 à Sadillac. [pièce jointe]	Peter VERBOVEN	Zonage Demande de constructibilité	La parcelle AM379 se situe en second rang à proximité immédiate des espaces naturels à protéger du SCOT et du site natura 2000. La parcelle a été déclassée afin de limiter les divisions parcellaires sur le secteur de la Porterie (secteur urbain) en discontinuité du bourg (coupure d'urbanisation naturelle : ZNIEFF type 2 Avis mairie pour reclassement zone U	La parcelle AM379 se situe en second rang à proximité immédiate des espaces naturels à protéger du SCOT et du site natura 2000. La parcelle a été déclassée afin de limiter les divisions parcellaires sur le secteur de la Porterie (secteur urbain) en discontinuité du bourg (coupure d'urbanisation naturelle : ZNIEFF type 2 Avis mairie pour reclassement zone U	C'est plutôt la proximité avec le ruisseau sec (trames vertes et bleues) qui interrompt dans le cadre de la distance de recul pour protéger la biodiversité. Mais d'autres constructions ont été réalisées à proximité. Avis "mitigé" plutôt favorable car je sais que les propriétaires ne feront pas n'importe quel.	idem
Registre dématérialisé	Sadillac	76	Regrette que rien ne soit fait pour limiter les flux routiers, pour mettre en place des cheminements doux. Conteste les prévisions de croissance et l'adéquation avec l'objectif de 1%. Demande que seules soient autorisées à Sadillac les constructions en centre-bourg. S'oppose à la densité prévue dans l'OAP Merle-Darrigaut. Conteste le périmètre du PDA du château de Tustal. Soutient le maintien de la zone agricole protégée de Sadillac. [courrier joint]	Anne-Marie GONIN-LIMOULZINEAU	Divers	La croissance de 1% choisie pour développer le PLUI du Créonnais est inférieure à la croissance admise par le SCOT. Les documents d'urbanisme actuel sur le Créonnais permettent une croissance de plus de 2% actuellement. La croissance même limitée de 1% nécessite de dégrader des espaces pour assurer à la fois l'extension urbaine des bourg et le renouvellement urbain par des opérations de démolition reconstruction et de division parcellaire. Toutefois, le choix a été fait d'encadrer le phénomène de division parcellaire qui amène à un découpage violent des parcelles pour toujours plus de rentabilité et ne permettant pas d'assurer le maintien de la qualité de vie que défend le demandeur. OAP Merle-Darrigaut : la densité imposée est celle qui est demandée par le SCOT et que les services de l'état demande de relever. PDA Tustal : cf ABF La ZAP de Sadillac est maintenue.	La croissance de 1% choisie pour développer le PLUI du Créonnais est inférieure à la croissance admise par le SCOT. Les documents d'urbanisme actuel sur le Créonnais permettent une croissance de plus de 2% actuellement. La croissance même limitée de 1% nécessite de dégrader des espaces pour assurer à la fois l'extension urbaine des bourg et le renouvellement urbain par des opérations de démolition reconstruction et de division parcellaire. Toutefois, le choix a été fait d'encadrer le phénomène de division parcellaire qui amène à un découpage violent des parcelles pour toujours plus de rentabilité et ne permettant pas d'assurer le maintien de la qualité de vie que défend le demandeur. OAP Merle-Darrigaut : la densité imposée est celle qui est demandée par le SCOT et que les services de l'état demande de relever. PDA Tustal : cf ABF La ZAP de Sadillac est maintenue.	simple information pas d'avis	
Registre dématérialisé	Sadillac AR 567, 568, 561, 562, 571	81	Demande que sur leurs parcelles, l'emprise au sol soit de 20 ou 30 % ou bien à passer leur terrain en UC.	Vanessa MANGUIN et Wilfried COURGEAU 12 route de Lorient 33670 SADIRAC	Règlement Zonage	La zone UD et son règlement ont été déterminés afin de limiter la division parcellaire sur des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Les parcelles se situent dans la continuité d'un ensemble architectural ancien qui a déjà fait l'objet de divisions parcellaires sur l'arrière.  La définition de l'emprise au sol peut être complétée afin de sortir les piscines de la définition de l'emprise au sol et ainsi de permettre au demandeur de faire sa piscine : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise les constructions de moins de 0.60m de hauteur ». Avec cette définition, la piscine n'est pas comptée dans l'emprise au sol à partir de moment où les margelles et le bassin ne dépassent pas 0,60m au-dessus du sol.	La zone UD et son règlement ont été déterminés afin de limiter la division parcellaire sur des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Les parcelles se situent dans la continuité d'un ensemble architectural ancien qui a déjà fait l'objet de divisions parcellaires sur l'arrière.  La définition de l'emprise au sol peut être complétée afin de sortir les piscines de la définition de l'emprise au sol et ainsi de permettre au demandeur de faire sa piscine : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise les constructions de moins de 0.60m de hauteur ». Avec cette définition, la piscine n'est pas comptée dans l'emprise au sol à partir de moment où les margelles et le bassin ne dépassent pas 0,60m au-dessus du sol.	avis défavorable car déjà trop de densification à cet endroit	Je pense que la question n'est pas la proximité des limites séparatives, mais bien l'emprise au sol autorisée dans la bande B, réduite par rapport à ce qui est aujourd'hui. Par exemple un terrain de 1000 m² qui supporte un bâtiment de 150 m² ne pourra plus faire de piscine s'il est situé en bande B puisque la maison occupe déjà les 15%; pour autant il ne serait pas proche des limites séparatives. AVIS FAVORABLE POUR SORTIR LA PISCINE DE L'EMPRISE AU SOL
CdC	Sadillac OAP Lorient Viaud AC 1203 et 1206	11	demande la suppression du pourcentage de logements sociaux en le substituant par la même proportion 30% en accession à la propriété.		lotisseur BEOLETTO	OAP			
CdC	Sadillac AN 169	14	demande changement de sa parcelle EBC en zone constructible		M. Constantin	Zonage EBC			
CdC	Sadillac AE 499-501 lieu-dit Fouet nord	15	Demande à passer de zone agricole à zone UD		M. PONDEVILLE	Zonage			
CdC	Sadillac AC 1203, 1204, 1205, 1206	18	veut passer de la zone Ac à U		M. ME Le Goff	Zonage			
CdC	Sadillac AP 811	24	parcelle de 4500m², demande à détacher une parcelle de 1000m² pour construire sa maison		M. Nadol	Zonage			
CdC	Sadillac AC 52, 53	26	Demande à passer de la zone Ap en zone UC	entouré de parcelles en UC	M. MOREAU	Zonage			
CdC	CdC	33	Créon : Patrimoine B4 à déplacer car mal placé sur le plan. Passer d'EBC à L151-19 pour des parcelles boisées appartenant à la commune AK 136, 137, 138, 139, 147, 248, 396 Déplacer la protection qui grève le terrain de M. Deschamps de l'autre côté de la route. Abandonner ER n°3c. Volonté de créer un ER stationnement rue Geynet. Points rouges de nouvelles constructions à déplacer de la parcelle 1152 à la parcelle 1150. La Verrière, parcelles AK 198, 199, 200, 201, 781 à retirer de la zone 1AUe et de l'OAP lycée. St-Genès-de-Lombard : numéroté un ER situé au croisement de la D14 et de la route des Bernards. Murs : ajouter un changement de destination au domaine de Landrin, 2 route de Croignon. Madillac : sortir les parcelles B43, 330, 331, 444 de l'OAP et mettre en UB (chemin rural déplacé.	M. CANY pour la CdC du Créonnais	Divers	Créon : Patrimoine B4 à déplacer car mal placé sur le plan : le patrimoine B4 sera relocalisé sur le plan de zonage Passer d'EBC à L151-19 pour des parcelles boisées appartenant à la commune AK 136, 137, 138, 139, 147, 248, 396 : les parcelles AK 136, 137, 138, 139, 147, 248, 396 reclassées en L151-19 Déplacer la protection qui grève le terrain de M. Deschamps de l'autre côté de la route : la préservation le long de la RD671 sera déplacée (cf observation M. Deschamps). Abandonner ER n°3c : l'ER3c sera supprimé Volonté de créer un ER stationnement rue Geynet : un nouvel ER sera créé pour créer du stationnement rue Geynet. Points rouges de nouvelles constructions à déplacer de la parcelle 1152 à la parcelle 1150 : les points rouges seront déplacés de la parcelles 1152 sur la parcelle 1150. La Verrière, parcelles AK 198, 199, 200, 201, 781 à retirer de la zone 1AUe et de l'OAP lycée : les parcelles AK 198, 199, 200, 201, 781 seront sorties du périmètre de l'OAP de la Verrière et de la zone 1AUe.  St-Genès-de-Lombard : numéroté un ER situé au croisement de la D14 et de la route des Bernards : un ER existe au croisement de la D14 et de la route des Bernards (151)  Cursan : ajouter un changement de destination au domaine de Landrin, 2 route de Croignon : un changement de destination sera ajouté mais sans ce nouveau changement de destination devra repasser en COPENAF avant l'approbation du PLUI et le PC devra lui aussi passer devant la COPENAF.	La parcelle AM379 se situe en second rang à proximité immédiate des espaces naturels à protéger du SCOT et du site natura 2000. La parcelle a été déclassée afin de limiter les divisions parcellaires sur le secteur de la Porterie (secteur urbain) en discontinuité du bourg (coupure d'urbanisation naturelle : ZNIEFF type 2 Avis mairie pour reclassement zone U	C'est plutôt la proximité avec le ruisseau sec (trames vertes et bleues) qui interrompt dans le cadre de la distance de recul pour protéger la biodiversité. Mais d'autres constructions ont été réalisées à proximité. Avis "mitigé" plutôt favorable car je sais que les propriétaires ne feront pas n'importe quel.	idem
CdC	Sadillac AM 379	36	a déposé un document à la CdC concernant ACED1 Conseil sur définition des zones humides au chemin de la Porterie		M. Vervodoven				
CdC	Sadillac	42	conteste l'OAP du chemin du Merle, le tracé de la voirie de l'OAP du chemin du merle		M. Chassagne		La desserte de la parcelle et de la zone doit permettre d'assurer une constructibilité de la zone. Le projet doit être compatible avec l'OAP. Il s'agit d'orientation, donc le positionnement de la desserte peut varier mais la connexion devra être assurée pour que l'autorisation de construire soit donnée (permis d'aménager).	projet en cours conforme à l'OAP	pas vraiment conforme... notamment sur la forme de la voirie, qui ne devait pas être en impasse
CdC	Sadillac secteur Uds Boutin Minguet Villateau	44	contestent le classement prévu en Uds et souhaitent conserver le zonage UD		M et Mme DOEGLE 89 route de Créon, 33670 Sadillac		Le zonage Uds permet de gérer les constructions existantes dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Ce zonage permet de temporiser la constructibilité le temps que les réseaux soient mis à niveau.	Ce hameau a vu son nombre d'habitation augmentée de +30% (40 maisons au total à 2,5 km du bourg) ces 10 dernières années avec des problèmes de réseaux notables. Avis défavorable	idem
CdC	Sadillac AM 211-211p	54	contestent le zonage de ces parcelles en zone Ap et souhaitent les mettre en zone constructibles		Me Chambord/Mme Courrèges		La parcelle AM211 est incluse dans la Zone agricole protégée (ZUP) sur Sadillac. De plus, la parcelle est classée en zone viticole à préserver et valoriser dans le SCOT.	Ou ? La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI.	zone viticole à préserver oui, mais Zap non cf observation 21
CdC	Sadillac	55	idem demande n°54		M. Courrèges		La parcelle AM211 est incluse dans la Zone agricole protégée (ZUP) sur Sadillac. De plus, la parcelle est classée en zone viticole à préserver et valoriser dans le SCOT.	Ou ? La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI.	zone viticole à préserver oui, mais Zap non cf observation 21
CdC	Sadillac AR 567-568-561-562-571	62	conteste les dispositions du règlement de la zone UD qui le fait passer en bande au lieu de bande A		Me Manguin		La zone UD et son règlement ont été déterminés afin de limiter la division parcellaire sur des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Les parcelles se situent dans la continuité d'un ensemble architectural ancien qui a déjà fait l'objet de divisions parcellaires sur l'arrière.  La définition de l'emprise au sol peut être complétée afin de sortir les piscines de la définition de l'emprise au sol et ainsi de permettre au demandeur de faire sa piscine : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise les constructions de moins de 0.60m de hauteur ». Avec cette définition, la piscine n'est pas comptée dans l'emprise au sol à partir de moment où les margelles et le bassin ne dépassent pas 0,60m au-dessus du sol.	Donc elle peut faire sa piscine ? Mais Construire une piscine trop proche de la limite parcellaire ne semble pas souhaitable pour la stabilité des terrains. Avis mitigé	Je pense que la question n'est pas la proximité des limites séparatives, mais bien l'emprise au sol autorisée dans la bande B, réduite par rapport à ce qui est aujourd'hui. Par exemple un terrain de 1000 m² qui supporte un bâtiment de 150 m² ne pourra plus faire de piscine s'il est situé en bande B puisque la maison occupe déjà les 15%; pour autant il ne serait pas proche des limites séparatives. AVIS FAVORABLE POUR EXCLURE LES PISCINES DU CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

Observations concernant la commune de SADRAC

Créon	Sadrac AH 170	2a	M. et Mme CHINZI habitent au domaine de Châteauneuf à Sadrac. Ils demandent à ce qu'une de leurs parcelles aujourd'hui en zone A, passe en zone constructible pour que leur fils y construise une maison.	Didier CHINZI Domaine de Châteauneuf 169 RD 671 33670 SADRAC 06.08.06.70.89 didier.chinzi@wanadoo.fr	Demande de constructibilité Zonage	La zone A permet la réalisation de constructions agricoles (y compris l'habitation de l'agriculteur si et seulement si la présence de l'agriculteur est justifiée : cf chambre d'agriculture). Si le fils de l'actuel propriétaire est agriculteur et reprend l'exploitation, cela ne posera pas de problème. Proposition de maintien en zone A.	Proposition de maintien en zone A Donc Avis défavorable sauf si agriculteur	idem
Créon	Sadrac AO 1128	4	M. et Mme LEJA ne peuvent pas réaliser leur projet de piscine avec les dispositions du règlement (bandes A et B)	M. et Mme LEJA	Règlement	Les bandes A et B permettent la constructibilité des piscines mais il faut que la parcelle soit assez grande pour permettre que toutes les règles soit applicables.	Construire une piscine trop proche de la limite parcellaire ne semble pas souhaitable pour la stabilité des terrains. Avis défavorable	Je pense que la question n'est pas la proximité des limites séparatives, mais bien l'emprise au sol autorisée dans la bande B, réduite par rapport à ce qui est aujourd'hui. Par exemple un terrain de 1000 m² qui supporte un bâtiment de 150 m² ne pourra plus faire de piscine s'il est situé en bande B puisque la maison occupe déjà les 15%; pour autant il ne serait pas proche des limites séparatives. AVIS FAVORABLE POUR EXCLURE LES PISCINES DU CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL.
Créon	Sadrac Lieu-dit Calamiac parcelle 461	6	Souhaite que sa parcelle soit constructible pour un projet d'habitation.	Mme PORTAL	Demande de constructibilité Zonage	??? Problème de localisation de la parcelle La zone Ap a été définie en fonction de la Zone Agricole Protégée de Sadrac. Tant que cette servitude d'utilité publique n'aura pas été révisée, la constructibilité ne sera pas possible.	Plus d'extension de constructibilité à Calamiac souhaitée. Avis défavorable	Il pourrait s'agir de la parcelle AH 461 appartenant à M. PORTAL, à la Croix Blanche...? Cette personne réside à Calamiac... Si c'est le cas, parcelle en Zap
Créon	Sadrac AM 379	9/12092019	M. et Mme Verboven demandent que leur parcelle AM 379 reste constructible. Elle est classée en zone N dans le PLUI. Courrier en annexe	Laure et Peter VERBOVEN 28 chemin de Laporterie 33670 SADRAC 0631844178 verboven.peter@outlook.fr	Demande de constructibilité Zonage	La parcelle AM379 se situe en second rang à proximité immédiate des espaces naturels à protéger du SCOT et du site natura 2000. La parcelle a été déclassée afin de limiter les divisions parcellaires sur le secteur de la Porterie (secteur urbain) en discontinu du bourg (coupure d'urbanisation naturelle - ZNIEFF type 2 Avis maire pour reclassement zone U	C'est plutôt la proximité avec le ruisseau sec (trames vertes et bleues) qui interroge dans le cadre de la distance de recul pour protéger la biodiversité. Mais d'autres constructions ont été réalisées à proximité. Avis "mitigé" plutôt favorable car je sais que les propriétaires ne feront pas n'importe quel.	idem
Créon	Sadrac AN 606 Lieu dit Platon	20	Demande de classement en zone constructible de la parcelle AN 606.	M. DE BRITO	Zonage Demande de constructibilité	Le choix de classer la parcelle en zone N est justifié afin de limiter le nombre de sortie directe sur la RD14 et de la capacité des réseaux insuffisantes sur ce secteur. Le propriétaire bénéficie d'un permis de construire valide jusqu'en 2021, ce qui lui permet de construire selon le permis de construire accordé. Un fois ce délai passé, la constructibilité sera perdue pour une nouvelle construction. Une partie de la parcelle 606 est basculée en zone UDS, mais la constructibilité est limitée dans cette zone. Il est impératif que le propriétaire fasse la construction autorisée. Le secteur en UDS ne pourra devenir véritablement constructible que lorsque les réseaux auront été mise en capacité.  Avis Mairie		
Sadrac	SADRAC Bel-Air AH 4, 5, 6	1	Propriétaire en indivision sur un terrain situé à Bel-Air, zone artisanale et industrielle (cadastre section AH 5, AH 4, AH 6). J'ai un certificat d'urbanisme en date de départ le 23/03/2017 et signé le 04/04/2017. Sur ce certificat d'urbanisme les terrains sont situés en zone UY et N (ce terrain est situé en espace boisé à protéger). A partir de ce certificat d'urbanisme nous avons procédé à la vente de ce terrain dans le délai (avant expiration des 18 mois) (preuves). La proposition du projet du PLUI classe ces terrains en zone N empêchant toute installation ou construction commerciale, d'autant qu'il y a une servitude EBC qui grève ces terrains. Malgré mes démarches auprès de la mairie et de la communauté des communes l'année est passée et je n'ai toujours pas eu de réponse favorable. Sachant que nous avons déjà réglé à notre notaire les frais pour la vente de ce terrain.	FRONTY GENEVIEVE	Constructibilité Zonage	Le choix de la collectivité a été de reporter la constructibilité de la zone de Bel Air le long de la RD671 (OAP) plus favorable au développement économique que sur la partie arrière de la zone. Les parcelles AH4, 5 et 6 ont été reversé en zone naturelle et en espaces boisés classés en cohérence avec les massifs boisés et la continuité écologique de ce boisement.	Zone boisée en grande partie sur un terrain très pentu. Avis défavorable	idem
Sadrac	SADRAC	2	A savoir renseignement concernant les 0.583 % de la surface actuelle de la ZAP susceptible d'être révisée.	BARDIEUX PATRICK	ZAP	????	La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI.	idem
Sadrac	SADRAC La Porterie AM 429, 427, 24	3	Actuellement sur le projet de PLUI j'ai des terrains en zone A 429/427/24 section AM 01 lieu de la Porterie. Mon activité d'exploitant agricole nécessite une destination agricole de la parcelle 357 qui est prévue au projet en zone N. Ce zonage [est] justifié [parce] que cette parcelle accueille mon matériel d'exploitation (abris pour les miniaux/ tunnel pour le matériel)	SIMON CATHERINE	zonage	La parcelle AM357 est classée en zone naturelle car dans la continuité de l'espace boisé classé. Puisque cette parcelle a une vocation agricole (matériel, abris animaux, tunnel pour le matériel, cette parcelle peut être reversée en zone agricole A come les autres parcelles du demandeur.  Avis commune demandé	Avis favorable à le remplacer zone agricole	idem
Sadrac	SADRAC Le Ruzat	4	DARMIAN Jean-Michel 12 le Ruzat 33670 SADRAC FAIT LE CONSTAT QUE DANS LE HAMEAU DU RUZAT le fond de plan ne prend pas en compte une voirie privée aménagée depuis 40 ans. D'autre part les espaces en nature de jardin d'agrément créés entre cette voirie et les bâtiments sont classés indistinctement comme terrains agricoles. Ils pourraient être en zone UB, du moins au droit de la parcelle AM 36	DARMIAN JEAN-MICHEL	zonage demande de constructibilité	problème d'identification des parcelles Les parcelles sont classées en zone agricole et zone agricole protégée au Ruzat en application de la zone Agricole Protégée qui s'impose au PLUI car il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Pour répondre favorablement à la demande, la ZAP doit être révisée indépendamment du PLUI. une fois cette révision de la ZAP réalisée, la demande pourra être réexaminée.	Avis favorable suite à révision de la ZAP (erreur manifeste de destination de zonage de parcelle dans le cadre de la ZAP)	idem - à réétudier une fois la Zap révisée
Sadrac	SADRAC Minguet-Vilateau	5	Zone Uds, Minguet-Vilateau - Dispositions générales Uds au regard de 2 DP en cours jusque fin 2017 - début 2018 - ; Dispositions et objectifs généraux PLUI - projection démographiques, - croissance économique, etc...	DOEGLE CLAUDE	Zonage	Le zonage Uds permet de gérer les constructions existantes dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Ce zonage permet de temporiser la constructibilité le temps que les réseaux soient mis à niveau. Tant que les DP sont validés, les PC peuvent être délivrés. Une fois la validité passée, les PC ne peuvent plus être délivrés sur la base de la DP.	Ce hameau a vu son nombre d'habitation augmentée de +30% (40 maisons au total à 2,5 km du bourg) les 10 dernières années avec des problèmes de réseaux notables. Avis défavorable	idem
Sadrac	SADRAC 52 route de Camarsac AO 152	7	Mr et Mme souhaite que leur parcelle en zone naturelle soit en UD [courrier joint]	Mret MME Bridewell	changement de zonage	La parcelle AO152 se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCOT. Par compatibilité, cette parcelle ne peut pas être inscrite dans une zone urbaine dans le PLUI. De plus, elle se situe dans une continuité naturelle et agricole qui doit être préservée au titre du SCOT.	Pas d'accord avec l'argumentation du BET. Cette parcelle est située en face d'habitations avec des constructions récentes. La parcelle concernée est plutôt une dent creuse et pourrait accueillir 2 maisons maximum sur une surface de plus de 4000m². Avis favorable	d'accord avec l'argumentation du maître d'ouvrage. La parcelle en questionne 38 000 m² n'EST PAS située face à des constructions récentes ne constitue pas une dent creuse. Il s'agit y avoir enver sur la parcelle. AVIS DEFAVORABLE
Sadrac	SADRAC AK 60/61/62	8	Mr souhaite que ses parcelles soient en zone constructible	Mr Betoult	changement de zonage	Les parcelles AK60, 61, 62 sont classées en zone agricole protégée qui est une servitude d'utilité publique de préservation agricole. Les parcelles AK60, 61, 62 sont classées en zone agricole protégée Ap dans le PLUI.	Plus d'extension de constructibilité à Calamiac souhaitée. Avis défavorable	idem
Sadrac	SADRAC Chemin de Rouquette AM 221/222	9	Mr souhaite connaître la classification de ses parcelles	Mr Clouzeau	zonage	Les parcelles AM221 et 222 sont classées en zone UD dans le PLUI.	simple information pas d'avis	
Sadrac	SADRAC 991	11	Mr veut connaître la nouvelle zone de sa parcelle de A en Ap dans projet PLUI	Mr Denomain	zonage		où ?	PARCELLE AO 991 - en bout du chemin de Doussane. L'interrogation du demandeur semble résider dans le fait que sa parcelle passe de A à Ap. Il s'agit simplement d'une clarification par rapport à la Zap.
Sadrac	SADRAC	13	Mr Courrèges veut revenir sur le zonage du PLUI	Mr Courrèges et Maître Chambord (avocat)	zonage		où ?	La question cible très vraisemblablement la parcelle AM 211 SCHÉMIN DE Rouquette) ; En effet une partie de cette parcelle a été "déclassée" de UD en Ap alors même qu'elle n'est pas située en ZAP
Sadrac	SADRAC AC 164	14	Mr demande qu'une partie de sa parcelle qui est Ap soit en zone U	Mr Servens	changement de zonage	La parcelle AC164 est classée en zone agricole protégée qui est une servitude d'utilité publique de préservation agricole. La parcelle est donc classée en zone agricole protégée Ap dans le PLUI.	La demande de M. Servens peut se justifier mais elle est assujettie à la révision de la ZAP qui ne fait pas l'objet de ce PLUI	idem
Sadrac	SADRAC AN 313	15	Demande que sa parcelle soit constructible qui est située à 500m de l'église au centre du village [courrier et plan joints]	Sté Sadial Chez Mme GUILLOIN 6 chemin du Menusey	changement de zonage	La parcelle An313 est actuellement en zone non constructible dans la Plu approuvée. Cette parcelle est maintenue en zone Naturelle car elle se situe en amont du bourg. La rendre constructible augmenterait le rejet d'eau pluviales sur les zones constructibles du bourg ainsi que les risques de ruissellement des eaux pluviales dans le bourg. Enfin, la capacité d'accueil de Sadrac est suffisante sur Sadrac. ouvrir cette zone augmenterait la capacité d'accueil de façon significative au delà de l'objectif du PLUI.	Cette zone est la zone hydraulique tampon du centre bourg. Il faut absolument la conserver pour l'absorption des eaux de pluies et le paysage. Avis défavorable	idem
Sadrac	SADRAC AO 861/874	16	Demande que ses parcelles soient constructibles dans le projet PLUI [courrier et plan joints]	Mme Guillon	changement de zonage	idem observation précédente	pas de référence cadastrale ?	si : AO 861 ET 864 - idem commentaire précédent (parcelles contigues)
Sadrac	SADRAC AP 590/639/129/128	17	Demande que ses parcelles en zone agricole soient constructibles dans le projet PLUI [courrier joint]	Mme Lefebvre	changement de zonage	Les parcelles AP 590/639/129/128 se situent en zone agricole protégée. Tant que cette servitude d'utilité publique n'aura pas été révisée, la constructibilité ne pourra pas être envisagée.	La demande de Mme Lefebvre peut se justifier mais elle est assujettie à la révision de la ZAP qui ne fait pas l'objet de ce PLUI. De plus vu les surfaces concernées, la constructibilité des ces espaces sera phasée dans le temps.	idem
Sadrac	SADRAC AH 5, 6, 8, 424	20	Demande que zone non constructible dans projet PLUI devienne constructible	Mme LAFUENTE née JEANTY	changement de zonage		M. Gomez s'oppose à la majorité des riverains qui se sont exprimés sur ce projet. Avis défavorable	
Sadrac	SADRAC OAP Placo	21	PLUI devienne constructible conteste l'OAP Site Placo. Le site devrait rester en Uy pour des activités artisanales. Soutient que la réalisation d'un équipement public de type résidence pour personnes âgées dépendantes n'est pas le projet retenu par la commune. Cet établissement est selon lui mal situé et il souhaite son déplacement à Lorient.	M. GOMEZ	OAP Zonage	L'OAP permet de reconvertir le site de PLACO en évitant de consommer des espaces agricoles naturels et forestier. Le secteur est déjà artificialisé.		
Sadrac	SADRAC	22	M. GOMEZ indique que le PLUI n'a pas pris en compte la problématique du réseau d'eau primaire qui posera problème avec l'augmentation de la population.	M. GOMEZ	capacité en eau potable		M. Gomez exerce son droit d'opposition à tous les projets municipaux. Mais il a la faculté de voter pour le PLUI en communautés de communes, s'abstenir en conseil municipal et s'opposer dans les registres. Peut avoir un regard attentif sur la crédibilité de ce monsieur ? Avis défavorable	
Sadrac	SADRAC AR 32	23	Demande le maintien de sa parcelle AR 32 en UD.	M. Pinault 30 chemin de l'Isle	Zonage	La parcelles AR32 est classée en zone UD.	simple information Avis favorable	idem (pour la partie de la parcelle déjà située en UD, une autre partie devant être maintenue en N)
Sadrac	SADRAC parcelles 40 41	24	Demande de renseignement sur PLUI	Mme ODOAUX	Demande de renseignements		simple information pas d'avis	
Sadrac	SADRAC parcelles 561, 571, 562, 568, 567	27	demande précisions sur l'implantation d'un garage et piscine dans le règlement. Etant en bande B ils ne peuvent pas construire leur piscine. Contestent d'être en bande B.	M. et Mme Manguin / Courjeau	Règlement	La zone UD et son règlement ont été déterminés afin de limiter les divisions parcellaires sur des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Les parcelles se situent dans la continuité d'un ensemble architectural ancien qui a déjà fait l'objet de divisions parcellaires sur l'arrière.  La définition de l'emprise au sol peut être complétée afin de sortir les piscines de la définition de l'emprise au sol et ainsi de permettre au demandeur de faire sa piscine : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise les constructions de moins de 0.60m de hauteur ». Avec cette définition, la piscine n'est pas comptée dans l'emprise au sol à partir de moment où les margelles et le bassin ne dépassent pas 0,60m au-dessus du sol.	Donc il peut faire sa piscine ? Mais Construire une piscine trop proche de la limite parcellaire ne semble pas souhaitable pour la stabilité des terrains. Avis mitigé	Je pense que la question n'est pas la proximité des limites séparatives, mais bien l'emprise au sol autorisée dans la bande B, réduite par rapport à ce qui est aujourd'hui. Par exemple un terrain de 1000 m² qui supporte un bâtiment de 150 m² ne pourra plus faire de piscine s'il est situé en bande B puisque la maison occupe déjà les 15%; pour autant il ne serait pas proche des limites séparatives. AVIS FAVORABLE POUR SORTIR LA PISCINE DE L'EMPRISE AU SOL
Sadrac	SADRAC AP 590, 487, 424, 137, 130, 565, 139	29	7 parcelles à passer en zone U alors qu'elles sont en zone agricole Protégée [courrier joint]	M. Jean-Claude SIN	Zonage Demande de constructibilité	Les parcelles AP 590, 487, 424, 137, 130, 565, 139 se situent en zone agricole protégée. Tant que cette servitude d'utilité publique n'aura pas été révisée, la constructibilité ne pourra pas être envisagée.	La demande de M. Sin peut se justifier mais elle est assujettie à la révision de la ZAP qui ne fait pas l'objet de ce PLUI. De plus vu les surfaces concernées, la constructibilité des ces espaces sera phasée dans le temps.	idem
Sadrac	SADRAC chemin de Carreyre AO 761	30	Demande la constructibilité de sa parcelle [courrier joint]	Mme MONCEYRON Yvette	Zonage Demande de constructibilité		où ?	
Sadrac	SADRAC N° 62 à 71	31	est en zone AP, souhaite du constructible	Mme BASTRE	Zonage Demande de constructibilité		où ? La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI.	peut-être section AI Château Bel Air Cabaney ? Pas de possibilité de modifier la zone Ap tant que la Zap ne sera pas révisée.
Sadrac	SADRAC lieu-dit Les Faures AR 414	32	à passer en zone constructible	Florence LAPAILLERIE-BRAMI	Zonage	La parcelle AR414 est classée en zone Ap car elle est inscrite comme zone agricole protégée de la ZAP de Sadrac (servitude d'utilité publique)	Cette demande de constructibilité de l'entrée de Lorient est assujettie à la révision de la ZAP qui ne fait pas l'objet de ce PLUI. Elle sortirait sur la RD 671 à la limite de l'agglomération, le département n'est pas favorable aux accès en sortie d'agglomération. Avis défavorable	idem
Sadrac	général Sadrac	35	Pense que le PLUI n'en fait pas assez pour la maîtrise des flux de circulations, pour les déplacements doux. S'oppose à l'OAP Merle Darrigaut. Conteste que le secteur soit déjà urbanisé, qu'il soit à proximité du bourg. Conteste l'extension du PDA du château de Tustal sur sa parcelle.	Mme GONIN 67 route de Créon	Olvers		Quand on conteste tout, l'avis est plus facile à donner. Pas d'avis favorable	
Sadrac	SADRAC chemin de Carreyre AO 761	36	Doublon observation n°30	Mme Monceyron	Zonage Demande de constructibilité		où ? Cf obs 21	parcelle en Zap chemin de Carreyre en limite de Lignan
Sadrac	Sadrac 22 chemin de la Porterie AM 418	37	Demandent à pouvoir effectuer une division de leur parcelle; n'appuient sur le classement en zone UD d'une parcelle au bout du chemin de la Porterie. [courrier joint]	M. et Mme ALBIN Denis et Cécile	Zonage	cf. observation n° 62 du registre dématérialisé.	Le zonage UD reste identique au PLUI. Avis favorable	idem
Le Pout	SADRAC AE 500 501 l'ouest	2	demande de les voir classées en zone U alors qu'elles prévues en Ap au projet de PLUI	Mme BOUCHET Christiane		Les parcelles AES00 et 501 sont incluses dans la Zone agricole protégée (ZUP) sur Sadrac. De plus, la parcelle est classée en zone viticole à préserver et valoriser dans le SCOT.	avis défavorable	idem
Le Pout	SADRAC et LE POUT	3	demande d'information terrains situés en zone A ou en Ap	M. MERCADIE Frédéric			où ? Mais je crois savoir La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI. Hors zone urbaine et en arrière plan des habitations le long de la RD13 Avis défavorable	?

Le Pout	Sadrac	7	demande de changement de zonage en zone U. A adressé une requête sur le registre électronique.		Mme PUVO		Localisation parcelle	Où ? Mais je crois savoir La zone agricole protégée n'est pas réduite dans le cadre de ce PLUI. Hors zone urbaine et en arrière plan des habitations le long de la RD13 Avis défavorable	?
Le Pout	Sadrac	8	Dans le règlement de la zone UB page 91 - § 233 concernant les plantations dans la bande tampon de 10m: où doit-on positionner cette zone tampon ? Est-ce à la zone urbaine ou est-ce la zone agricole ... le sujet en pleine discussion mais le règlement de la zone UB impose une zone tampon de 10m ... quelles conséquences pour les futurs "arrivants" ? doivent-ils délaiser une bande de 10 M ? Le sujet est en cours de discussion certes ....		Mme et M. Littré	quid de la réglementation des zones tampons entre "habitat" et "agriculture "( protection phytosanitaire - prévu dans une bande de 10m...	La bande tampon de 10m s'applique à l'intérieur des zones urbaines et des zones à urbaniser. Il s'agit d'un recul de constructibilité pour que les nouveaux arrivants ne viennent pas se coller à la zone agricole.	Attention à la zone UB qui est logiquement dense. A mon sens il faut nuancer les 10m de la zone tampon en zone U et la partager aussi avec la zone A qui a généralement une espace pour faire passer les engins en bord de parcelle agricole. Avis favorable	simple sentiment personnel : c'est faire peser sur des agriculteurs la contrainte liée à de nouveaux arrivants alors que le vendeur du terrain tirera bon prix de son terrain quoi qu'il en soit...
Loupes	SADRAC AM 106	3			M BERTUZZI GFA aux enfants de la terre		La parcelle AM106 est classée en zone agricole protégée qui est une servitude d'utilité publique de préservation agricole. La parcelle est donc classée en zone agricole protégée Ap dans le PLUI.	La zone agricole protégée n'empêche pas le développement des activités agricoles d'élevage et de centre de soins des chevaux par exemple. Avis favorable à une demande de ce type	idem
Loupes	SADRAC AM 106	3	veut faire une installation pour recevoir des chevaux de course à la retraite - demandera zonage ACE		M DESCHAMPS conseil de M. BERTUZZI	zonage en Ap	La parcelle AM106 est classée en zone agricole protégée qui est une servitude d'utilité publique de préservation agricole. La parcelle est donc classée en zone agricole protégée Ap dans le PLUI.	La zone agricole protégée n'empêche pas le développement des activités agricoles d'élevage et de centre de soins des chevaux par exemple. Avis favorable à une demande de ce type	idem
Madirac	SADRAC		demande si une parcelle enclavée sans accès existants peut être constructible au milieu de zone constructible. Elle s'inquiète des accès futurs induits		MME ,	demande information générale	Une parcelle enclavée doit avoir une accès ou une bande d'accès pour être constructible.	C'est une affaire spécifique et une histoire singulière.	idem

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Saint-Genès-de-Lom baud parcelle D 349 Lieu-dit Marot, chemin de Marot	1	Sur la parcelle 349 sur la commune de Saint-Genes de Lombaud est indiqué une réserve pour une installation défense incendie. Est-il prévu une installation à ciel ouvert type bassin à géomembrane bitumée ou alors une installation enterrée type citerne ?			Emplacement réservé Défense incendie	L'emplacement réservé 6j sur la parcelle D349 doit permettre la réalisation d'une défense incendie afin de sécuriser l'ensemble du Hameau de Blaye-Marot. Pour l'instant, aucune étude technique n'a été réalisée pour définir le type d'ouvrage (bassin ou citerne). Il s'agit de localiser le positionnement du système de défense et de mettre en place l'outil d'urbanisme pour que la commune puisse maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'ouvrage de défense incendie.	Une borne incendie est en cours d'installation à l'intersection des chemins de Blaye et Marot. L'emplacement réservé à cet endroit pour une défense incendie autonome n'est donc plus utile.	
Registre dématérialisé	Saint-Genès-de-Lom baud ER n°6j	75	S'oppose au positionnement de l'emplacement réservé n°6j à Saint-Genès-de-Lom baud car il gênerait l'accès au terrain (parcelles D 349 et 351).		Ludovic GROULT Jean-Claude et Fabienne ALEXANDRE	Zonage ER	L'emplacement réservé 6j sur la parcelle D349 doit permettre la réalisation d'une défense incendie afin de sécuriser l'ensemble du Hameau de Blaye-Marot. Pour l'instant, aucune étude technique n'a été réalisée pour définir le type d'ouvrage (bassin ou citerne). Il s'agit de localiser le positionnement du système de défense et de mettre en place l'outil d'urbanisme pour que la commune puisse maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'ouvrage de défense incendie.	Une borne incendie est en cours d'installation à l'intersection des chemins de Blaye et Marot. L'emplacement réservé à cet endroit pour une défense incendie autonome n'est donc plus utile.	
Registre dématérialisé	Saint-Genès-de-Lom baud ER n°6j	78	(doublem avec l'observation n°75) S'oppose au positionnement de l'emplacement réservé n°6j à Saint-Genès-de-Lom baud car il gênerait l'accès au terrain (parcelles D 349 et 351).		Anonyme	Zonage ER	L'emplacement réservé 6j sur la parcelle D349 doit permettre la réalisation d'une défense incendie afin de sécuriser l'ensemble du Hameau de Blaye-Marot. Pour l'instant, aucune étude technique n'a été réalisée pour définir le type d'ouvrage (bassin ou citerne). Il s'agit de localiser le positionnement du système de défense et de mettre en place l'outil d'urbanisme pour que la commune puisse maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'ouvrage de défense incendie.	Une borne incendie est en cours d'installation à l'intersection des chemins de Blaye et Marot. L'emplacement réservé à cet endroit pour une défense incendie autonome n'est donc plus utile.	
Registre dématérialisé	Saint-Genès-de-Lom baud ER n°6j	84	(doublem observation n°75) S'oppose au positionnement de l'emplacement réservé n°6j à Saint-Genès-de-Lom baud car il gênerait l'accès au terrain (parcelles D 349 et 351). [courrier joint]		Fabienne ALEXANDRE-CHAPIN	Zonage ER	L'emplacement réservé 6j sur la parcelle D349 doit permettre la réalisation d'une défense incendie afin de sécuriser l'ensemble du Hameau de Blaye-Marot. Pour l'instant, aucune étude technique n'a été réalisée pour définir le type d'ouvrage (bassin ou citerne). Il s'agit de localiser le positionnement du système de défense et de mettre en place l'outil d'urbanisme pour que la commune puisse maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'ouvrage de défense incendie.	Une borne incendie est en cours d'installation à l'intersection des chemins de Blaye et Marot. L'emplacement réservé à cet endroit pour une défense incendie autonome n'est donc plus utile.	
Registre dématérialisé	Saint-Genès-de-Lom baud ER n°6j	85	(doublem observation n°75) S'oppose au positionnement de l'emplacement réservé n°6j à Saint-Genès-de-Lom baud car il gênerait l'accès au terrain (parcelles D 349 et 351).		Blanche ALEXANDRE	Zonage ER	L'emplacement réservé 6j sur la parcelle D349 doit permettre la réalisation d'une défense incendie afin de sécuriser l'ensemble du Hameau de Blaye-Marot. Pour l'instant, aucune étude technique n'a été réalisée pour définir le type d'ouvrage (bassin ou citerne). Il s'agit de localiser le positionnement du système de défense et de mettre en place l'outil d'urbanisme pour que la commune puisse maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'ouvrage de défense incendie.	Une borne incendie est en cours d'installation à l'intersection des chemins de Blaye et Marot. L'emplacement réservé à cet endroit pour une défense incendie autonome n'est donc plus utile.	
CdC	St-Genès OAP Pinasson	21	contraintes de terrain pour construire entre les cotes 72 et 73 et il avait prévu de construire sur tout le terrain et cela lui enlèverait 4 maisons		M. DAUCE Société Investissements Aquitaine	OAP	La conditions de constructibilité a été négociée avec l'ABF et inscrite dans l'OAP. C'est une condition pour pouvoir construire. L'OAP ne fait que reprendre les conditions de construction négociées avec l'ABF.	OK avis Maître d'ouvrage (la zone 1AUB sera de plus limitée à l'alignement de la parcelle 360, conformément à l'avis du Conseil Municipal émis en séance du 010719)	
CdC	St-Genès D 320	28	demande de changement de zonage (de A à constructible) d'une parcelle de 800m2/4000m2		M. CHANGEART	Zonage	Le secteur de Blaye (parcelle D320) n'est pas un secteur de développement prioritaire du créonnais et de la comune de Saint genès de Lombaud. Le secteur est classé en zone Uds Le zonage Uds qui permet de gérer les constructions existantes dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Ce zonage permet de temporiser la constructibilité le temps que les réseaux soient mis à niveau.	OK avis Maître d'ouvrage	
CdC	St-Genès OAP à Bière	32	OAP - A Bière sauf la 434 - demande de passer de 2 AU en 1 AU		M. Bonnet	OAP	La parcelle 434 n'apparaît pas sur le cadastre du secteur. Les réseaux ne sont pas en capacité pour développer cette zone C'est pour cette raison que le secteur a été classée en réserve foncière.	Maintien impératif de la Zone en 2AU, surtout avec l'avis du département qui imposerait un carrefour aménagé sur la D14 aux frais de la Commune, en plus des problèmes de réseaux. En cas de fragilité du zonage en 2AU depuis la décision de suppression des OAP dans ces zonages, la possibilité d'un reclassement en N pourrait même être envisagée afin d'éviter toute contrainte dommageable pour la commune	
CdC	St Genès de Lombaud	45	rejoint l'avis de l'Etat pour conserver les zones agricoles et sauvegarder les réseaux et la qualité de l'eau		Mo Schenegg/présidente de Label Nature				
CdC	St Genès de Lombaud	48	demande la modification du périmètre actuel pour intégrer leurs projets dont le bassin de décantation		Douance/Distillerie		Localisation du bassin de décantation ? Il est possible de créer un zonage Nv sur le nouveau bassin de décantation.	OK avis Maître d'Ouvrage	
CdC	St Genès de Lombaud D 349	61	conteste l'ER sur sa parcelle		Mme Alexandre		Localisation parcelle : pas de section cadastrale	Une borne incendie est en cours d'installation à l'intersection des chemins de Blaye et Marot. L'emplacement réservé à cet endroit pour une défense incendie autonome n'est donc plus utile.	
Créon	Saint-Genès-de-Lom baud 19 route de l'église OAP Pinasson	11 / 12092019	M. et Mme LIZOT souhaitent que l'OAP Pinasson et la zone 1AU qui jouxtent leur terrain soit réduite afin de ne pas porter atteinte au paysage depuis leur habitation. Courrier en annexe.		M. Claude LIZOT et Mme Sylvia LIZOT-RIVIERE 19, route de l'église 33670 SAINT-GENES-DE-LOMBAUD c.lizot@orange.fr 06.59.29.47.54	Zonage OAP	L'évolution du périmètre de la zone 1AUBs de Pinasson en fonction des discussions et des projets actés par l'ABF. L'UDAP93 a émis un avis défavorable à la constructibilité de ce secteur. Toutefois, si on supprime ce secteur constructible, la commune n'a pas de possibilité de construire en dehors des division parcellaires. Ce site constitue l'extension Nord du bourg de Saint Genès de Lombaud. Son ouverture à l'urbanisation doit respecter de nombreuses exigences détaillées dans l'OAP dont notamment le respect du point de vue des riverains propriétaires des parcelles 360 et 362 qui doit être préservé. Afin de respecter cet engagement important permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions, il est proposé de limiter la zone 1AUB à l'alignement de la parcelle 360. Ainsi le zonage et l'OAP seront modifiés dans ce sens.	OK avis Maître d'ouvrage (conforme à l'avis du Conseil Municipal émis en séance du 010719 de limiter la zone 1aub à l'alignement de la parcelle 360)	
La Sauve	La Sauve - THIEULLEY Saint-Genès-de-Lom baud	12	mme Courcelles demande si elle peut faire de l'oénotourisme (hébergement en foudres ou tentes démontables) et en permaculture - SAINT GENES : bâtiment agricole et ancienne grange ----- - Mme COURCELLES demande un classement en AT OU NT pour permettre l'accueil.	GP invite mme Courcelles à faire une demande documentée (plan de situation, photos) pour accompagner sa demande	Sylvie Courcelles (chateau thieuley)	changement de destination	localisation et projet ????	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD route des Bernards B 421 -419-418	1	changement de zonage de N en UD		Me David		Le secteur des Bernards n'est pas un secteur de développement prioritaire du créonnais et de la commune de Saint genès de Lombaud. Le secteur est classé en zone Uldset N. Le zonage Uds qui permet de gérer les constructions existantes dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Ce zonage permet de temporiser la constructibilité le temps que les réseaux soient mis à niveau.	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD Lieu-dit Loursionne C 287-283-284	2	modification de périmètre de zonage		M. Mialhe			OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD B 62	3	changement de zonage de N en U		M. Dubon		Le secteur des Bernards n'est pas un secteur de développement prioritaire du créonnais et de la commune de Saint genès de Lombaud. Le secteur est classé en zone Uldset N. Le zonage Uds qui permet de gérer les constructions existantes dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Ce zonage permet de temporiser la constructibilité le temps que les réseaux soient mis à niveau.	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD D 202-203 D 252	4	changement des parcelles D202 et 203 de A en At. Changement de destination pour la parcelle D 252		Mme Courcelles		Le reclassement des parcelles D202 et 203 en secteur At est envisageable dans un secteur rural et agricole. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau STECAL devra repasser en CDPENAF avant l'approbation du PLUI et le PA devra lui aussi passer devant la CDPENAF.	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD C 51-428-430	7	demande de zonage de A en U		M. Mme Bourdelles	Zonage	Il s'agit de poursuivre le développement linéaire des constructions. Toutefois, des problèmes d'écoulement des eaux existent. Augmenter la constructibilité en amont du bourg de Saint Genès ne fera qu'augmenter les problèmes liés à l'écoulement des eaux. La municipalité doit mener des travaux pour gérer les eaux pluviales. La constructibilité des ces terrains ne peut pas être donner avec que ces travaux ne soient réalisés.	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD B 75	8	demande de zonage de N en U		M. Merlet	Zonage	Avis défavorable Parcelle en dehors des enveloppes urbaines du SCOT. Le secteur des Bernards n'est pas un secteur de développement prioritaire du créonnais et de la commune de Saint genès de Lombaud. Le secteur est classé en zone Uds et N. Le zonage Uds qui permet de gérer les constructions existantes dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Ce zonage permet de temporiser la constructibilité le temps que les réseaux soient mis à niveau.	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD C 263-139	9	demande de zonage de A au lieu de N		M. Joulin	Zonage	le règlement de la zone A ou de la zone N est le même pour gérer les constructions d'habitation existante. La parcelle C139 est actuellement boisée et classée en EBC en continuité avec le boisement au sud-est. Les deux parcelles peuvent être maintenu en zone N.	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD A 6 et 7	11	changement de ses parcelles de A en U		Mme Desnoyer	Zonage	Le secteur de Barbarin n'est pas un secteur de développement prioritaire du créonnais et de la commune de Saint genès de Lombaud. Le secteur est classé en zone A. Le zonage A permet de gérer les constructions existantes d'habitation.	OK avis Maître d'Ouvrage	
Saint-Genès-de-Lom baud	ST GENES DE LOMBAUD D 116, 210, 275, 269, 271, 273, 214, 96, 103, 97, 212	12	propriétaire de nombreuse parcelles en indivision à changer en zone constructible. Demande à passer en UD pour les parcelles en UDs et de A à UD pour les parcelles 269, 271, et 273.		Mme Lafon	Zonage	Le secteur de Blaye n'est pas un secteur de développement prioritaire du créonnais et de la commune de Saint genès de Lombaud. Le secteur est classé en zone Uds. Le zonage Uds permet de gérer les constructions existantes dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. Ce zonage permet de temporiser la constructibilité le temps que les réseaux soient mis à niveau.	OK avis Maître d'Ouvrage	



Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Saint-Léon PDA du château de Châteauneuf	82	Demande que la totalité du périmètre de 500m autour du château de Castelnau (Châteauneuf) à Saint-Léon reste protégé dans le PDA.		Loïc de Roquefeuil	PDA	Cf avis ABF	Le PDA a été reconduit au PLUI tel qu'il existait sur la commune.	
Registre dématérialisé	Saint-Léon A 260 et 953	86	Demande le classement en zone UC de la parcelle A 260. Demande que la partie de la parcelle 953 lui appartenant soit aussi classée en zone UC.		Marielle DOMENGER et Bernard BORDES	Zonage	La parcelle A260 est classée en zone UC pour partie. Elle est donc constructible.  Le parcelle A956 est classée en zone N car le chemin d'accès est un chemin privé qui n'est pas calibré pour la desserte de nouvelles constructions que la parcelle 953 pourrait accueillir si elle était constructible.  Avis mairie requis	même avis AMOA. Avis défavorable  Plus globalement, le secteur Gaillard a fait l'objet d'un trait de recul afin de réduire les zones UC communales, afin de respecter le volume des enveloppes foncières autorisées par le SCOT.  Suite à la demande des propriétaires dans la phase d'élaboration du PLUI, il est prévu d'autoriser sur la parcelle A260 la réhabilitation d'un foncier bâti à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° - vocation d'hébergement hôtelier et touristique, mais qui va à l'encontre de nouvelles constructions sur cet ensemble foncier.  Enfin, la parcelle A953 se trouvant enclavée a fait l'objet d'un emplacement réservé convenu avec ses propriétaires, dans le cadre d'une AOP centre bourg qui voit la mise en place d'un cheminenemt doux de raccordement aux équipements public faisant défaut. Il est précisé que cet ensemble foncier a été acquis par Marielle DOMENGER et Bernard BORDES dans le contexte d'élaboration du PLUI connu et décrit.	
CdC	Saint-Léon	6b	PDA. Saint-Léon, demande que la zone délimitée comme agricole soit systématiquemen retenue.		M. de Roquefeuil - Saint-Léon	PDA	Une zone Ap (agricole protégée) a été définie autour du MH de Château-Neuf afin de préserver la qualité du site en compatibilité avec le PDA proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. Une zone agricole A a été délimitée sur le hameau de Breuil-Reychac afin de limiter le développement urbain à proximité du MH. Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la zone urbaine ainsi que les annexes de ces constructions sous condition. De plus, les zones A et Ap interdisent le développement de nouvelles constructions dans ce secteur.	même avis AMOA	
CdC	Saint-Léon A 259, 260	27	demande changement de zonage pour deux parcelles de UE en UC.	il souhaite assurer cohérence et valeur car ces terrains sont déjà bâtis	M. BORDES	Zonage	La parcelle A260 est classée en zone UC pour partie. Elle est donc constructible. Une partie est en zone naturelle avec la possibilité de changement de destination pour encadrer le développement possible sur cette parcelle. En effet, le chemin d'accès est un chemin privé qui n'est pas calibré pour la desserte de nouvelles constructions sur la parcelle 260.  Le parcelle A259 est classée en zone UC intégralement. Elle est donc constructible.	Avis défavorable. La zone UE de la parcelle A953 (partie haute) et non A260 est justifiée de part son enclavement, et d'autre part car elle se situe dans la zone d'aménagements d'équipements publics prévus à la CAB, projet global. Elle fait suite à l'acquisition par la commune d'un foncier bâti à vocation d'équipement public, atelier municipal.  La partie batie est bien conservé en zone UC de la parcelle A260.	
Sadirac	St Léon Châteauneuf	25	Souhaite le maintien du cercle de 500 m de protection autour du château de Castelnau/Châteauneuf. [courrier joint]		M. Loïc de Roquefeuil 8 route du Breuil 33670 SAINT LEON	ZAP	Localisation parcelle		
Saint-Léon	St LEON A 708	1	2 constructions à usage d'habitation déjà existantes mais sa parcelle est en zone N . Possibilité de construire une annexe près de son habitation ?		M. Moncu	Règlement	La parcelle A708 est classée en zone Ap (agricole protégée). Ele a été définie autour du MH de Château-Neuf afin de préserver la qualité du site en compatibilité avec le PDA proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. Une zone agricole A a été délimitée sur le hameau de Breuil-Reychac afin de limiter le développement urbain à proximité du MH. Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la zone urbaine ainsi que les annexes de ces constructions sous condition. De plus, les zones A et Ap interdisent le développement de nouvelles constructions dans ce secteur.	Il est évoqué la parcelle A766 et non la 708. Le règlement doit permettre la construction d'annexe de constructions existantes ( garage, piscine, ect...) en zone N mais pas de nouvelles constructions ou de nouvelles divisions parcellaires, contraires aux objectifs de reduction de zone UC, dans le respect du SCOT.	
Saint-Léon	St LEON 421 lieu-dit Reychac	2	se trouvent enzone A et souhaiteraient passer en zone urbaine		Melle COUSSILAN et Philippe BOYER	Zonage	Le secteur de Reychac n'est pas un secteur de développement prioritaire du créonnais et de la commune de Saint Léon. Le secteur est classé en zone A. Ce zonage permet de gérer les constructions existantes d'habitation dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisante. La zone A permet l'extension limitée des habitations existantes, ainsi que les annexes de surface limitée et les piscines.	Avis défavorable. Incompatible avec les objectifs de réduction des zones UC. Les zonages UC ont été conservé sur les zones déjà construites principalement et sur une OAP de requalification urbaine centre bourg mobilisant les enveloppes foncières disponibles et autorisées dans le SCOT.	
Saint-Léon	St LEON Chemin Gaillard	4	comment se prémunir des impacts de nuisances de bruit, d'occupations de poulaillers et autres dans le PLU		M. PRUNELLA René	nuisances de voisinage		Ce point fait l'objet du code de l'urbanisme ou du code civil ? Réposne réglementaire à prévoir.	
Saint-Léon	St LEON A 851	5	Changement de zonage de A à U	peu probale au regard des dispositions de la loi Alur	M. DIZIER	Zonage	La parcelle A851 se situe en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et en second rang de constructibilité par rapport à l'espace public.	Avis défavorable. Incompatible avec les objectifs de réduction des zones UC. Les zonages UC ont été conservé sur les zones déjà construites principalement et sur une OAP de requalification urbaine centre bourg mobilisant les enveloppes foncières disponibles et autorisées dans le SCOT.	
Saint-Léon	St LEON SEMOCTOM	6a	modification du périmètre de la zone UY pour l'activité de la déchetterie. Demande le classement en Uy des parcelles A 314, 323, 324, 325, 326, 327. Demande le classement en partie des parcelles A 315, 312 et 322.		Mme Bittard DGS SEMOCTOM	Zonage	Parcelles A314 : en dehors enveloppe urbaine du SCOT, en espace agricole protégé dans le scot : attention compatibilité Parcelles A323, 324,325, 326, 327 : compatible avec SCOT sauf la partie nord des parcelles 325, 326 et 327 Parcelles A 315, 312 et 322 : en dehors enveloppe urbaine du SCOT, en espace agricole protégé dans le scot : attention compatibilité  Avis Mairie et CDC Requis	Avis favorable. Cette demande rentrant dans une logique de réorganisation et extension des flux du centre de transfert. Concernant les parcelles A323, 324, 325, 326, 327, une attention doit être portée sur la nature des sols et sa compatibilité avec une zone UY	
Saint-Léon	St LEON SEMOCTOM	6b	compléments d'information		Mme Bittard DGS	compléments d'information	cf observation précédente	S/O	

Registre	Commune et localisation	N° OBS	Observation	Question / remarque de la commission d'enquête	Nom	Type de demande	Proposition Avis maître d'ouvrage	Avis Commune	
Registre dématérialisé	Habitant de Sadirac	4/11092019	Je souhaite aborder la question de l'utilité du PLUI pour le bien de tous. Après beaucoup d'efforts pour le lire et le comprendre, Je suis convaincu du besoin de le changer en profondeur. Pour l'essentiel 130 logements par an c'est trop compte tenu des possibilités pour notre territoire de connaître un développement durable. L'argumentation ci jointe me paraît nécessaire. C'est un peu long, mais comment répondre à 1000 pages?		Olivier LIMOUIZNEAU	Divers			
Registre dématérialisé	CdC	35	S'oppose au transfert des constructions depuis la Métropole vers la CdC du Créonnais.		Anonyme	Divers			
Registre dématérialisé	CdC	37	S'interroge sur les règles de constructibilité s'appliquant à la zone Np. Demande l'autorisation de parements en lames de bois horizontales. Demande l'autorisation des volets en bois, aluminium et plastique. Demande l'autorisation des oculi dans les portes.		Laurence LANDA	Règlement	La zone Np est une zone naturelle inconstructible (en application de la TVB du PLUI). Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Demande l'autorisation de parements en lames de bois horizontales : traditionnellement le bardage est vertical avec des joints couverts ou non. Comme la zone Np est une zone de préservation, le règlement proposé a été travaillé avec l'ABF. <b>Choix des élus de proposer le bardage bois horizontal ?</b>  Demande l'autorisation des volets en bois, aluminium et plastique : Comme la zone Np est une zone de préservation, le règlement proposé a été travaillé avec l'ABF. <b>Choix des élus de proposer plus de choix pour les volets (aluminium et PVC) ?</b>  Demande l'autorisation des oculi dans les portes : ce dispositif dans les portes ne relève pas du PLUI.		
Registre dématérialisé	CdC	40	(même pièce-jointe que les observations n°20 et 39) Dénonce la suppression de zones naturelles, la non prise en compte de la biodiversité, l'augmentation de la population, la construction de logements en zone inondable, la création d'un deuxième rond-point sur la zone commerciale Créon-La Sauve.		Anonyme	Divers			
Registre dématérialisé	CdC	42	S'oppose au PLUI qui conduirait à la suppression d'hectares de zones boisées.		Anonyme	Divers	La révision ou l'élaboration d'un PLUI est l'occasion de s'interroger sur le classement d'espaces boisés en EBC. Les mouvements d'EBC sont justifiés par la mise en place réglementaire de la Trame Verte et Bleue sur le territoire mais le déclassement de certains boisements : classement en AOC, ....		
Registre dématérialisé	CdC	64	S'oppose globalement au PLUI.		Anonyme	Divers			
Registre dématérialisé	Camiac-et-Saint-Denis	68	Demande si la commune de Camiac-et-Saint-Denis où il possède des terrains, est intégrée au PLUI. [plan joint]		Jean-Marc PERRIN	Demande d'informations	Le Plui du Créonnais porte sur 12 communes de l'intercommunalité mais la commune de Camiac et Saint denis n'est pas intégrée au PLUI.		
Registre dématérialisé	CdC	73	Avis du conseil départemental de la Gironde sur le PLUI. [courrier joint]		Didier Chêne (Conseil départemental de la Gironde)	Avis PPA	Des adaptations seront faites au dossier de PLUI avant approbation suite aux observations du conseil départemental.		
Registre dématérialisé	CdC	92	Les jeunes manifestent partout dans le monde pour sauver la planète, les élus du créonnais quant à eux se sont réunis pour la détruire... De plus, lorsqu'on demande des informations en mairie on nous répond "il n'y a aucune construction prévue et il n'existe pas de projet PLU !!!!!!!		Anonyme	Divers			
CdC	CdC	20	considérations d'ordre général sur la façon dont a été élaboré ce PLUI		Ass Union entre deux mers	Divers			
CdC	CdC	33	Créon : Patrimoine B4 à déplacer car mal placé sur le plan. Passer d'EBC à L151-19 pour des parcelles boisées appartenant à la commune AK 136, 137, 138, 139, 147, 248, 396 Déplacer la protection qui grève le terrain de M. Deschamps de l'autre côté de la route. Abandonner ER n°3c. Volonté de créer un ER stationnement rue Gaynet. Points rouges de nouvelles constructions à déplacer de la parcelle 1152 à la parcelle 1150. La Verrerie, parcelles AK 198, 199, 200, 201, 781 à retirer de la zone LAUe et e l'OAP lycée. St-Genès-de-Lombaud : numéroté un ER situé au croisement de la D14 et de la route des Bernards. Cursan : ajouter un changement de destination au domaine de Landrin, 2 route de Croignon. Madirac : sortir les parcelles B43, 330, 331, 444 de l'OAP et mettre en UB (chemin rural déplacé.		M. CANY pour la CdC du Créonnais	Divers			
CdC	général	37	points de vue personnel sur le PLUI		M. Corbiac Asso emi				
CdC	hors pays	40	hors sujet		M. Perrin				
Créon	CdC	14 / 12092019	M. Corbiac souhaite stopper les constructions et la croissance démographique du territoire. Il souhaite encourager l'agriculture locale. Il ne souhaite pas la construction du lycée.		M. CORBIAC	Divers			
Créon	CdC	28	sur la procédure elle-même : M BESIERS relève que l'Etat a un avis négatif, et qui invite à procéder à un nouvel arrêt. M. BESIERS s'étonne que la population doit se prononcer sur un document qui n'est pas défini. M. Besiers considère qu'il y a un défaut dans la consultation du public. Ce dernier a le risque de voir ses parcelles classées sans savoir comment et n'aura comme recours que le tribunal administratif une fois le projet adopté. On se voit montre un document en consultation publique qui n'est pas le document public validé par l'Etat. M BESIERS relève le problème de l'eau potable et de la pérennité de son approvisionnement - La prise en compte de l'environnement est mal traitée; le document est mal préparé. Les documents présentés sont illisibles, et ne permettent pas une présentation claire de ce que sera le projet in fine.		Jérôme BESIERS	Information générale	Des adaptations seront faites au dossier de PLUI avant approbation. Toutefois, le Projet de PLUI est moins consommateur d'espace que l'application de l'ensemble des documents d'urbanisme actuellement applicable, argument que la Préfète ne mets pas en avant, et c'est bien regrettable. La problématique de l'eau n'est pas de la compétence de la CDC actuellement. Enfin, le PLUI est compatible avec les objectifs du SCOT, avis qui n'a malheureusement pas été relevé.		
Créon	CdC	34	Trouve les plans illisibles. Dénonce des contradictions dans les chiffres du PLUI. Déplore le peu d'espace dont dispose l'école élémentaire de Créon. S'interroge sur la revitalisation du centre-ville, les mobilités douce, la prise en compte de l'environnement. Se demande où pourrait passer le contournement de Créon.		Mme LAUZAN	Divers	Le contournement de Créon ne fait l'objet d'aucune étude précise ni tracé. Toutefois, on sait les difficultés de circulation à Créon à certaines heures et des travaux réalisés. Le contournement sera inscrit dans le PLUI quand le Conseil Départemental aura proposé des tracés et fait les études environnementales nécessaires à sa réalisation.		
Cursan	CdC	5	Nous demandons que la campagne soit préservée en polyculture élevage. Le château Barracut et ses 200ha de terres nourricières, bois et le bois des Moires doit être protégé. "Moins de constructions, plus de rénovations" a déclaré le ministre du logement. Préservons les jardins potagers et les terres agricoles. Il y a tellement de bouches à nourrir, au lieu de faire venir des poireaux d'Espagne, du lait de chèvre d'Allemagne avec des poids lourds qui nous empestent notre environnement. Ou est l'économie d'énergie ? Bois : ce n'est pas le tout de végétaliser les villes, il faut aussi ne plus arracher des bois en campagne pour l'urbanisation. Ne pas oublier que la France est un petit territoire. Arrêtez d'attirer du monde ! C'est des agriculteurs qu'il nous faut, pas des promoteurs voyous. Non à ce PLUI, oui à la polyculture d'élevage. Nous avions un paradis dans l'Entre-deux-Mers. Dommage que la présidente, Mathilde FELD, ne travaille pas avec nous.		Yves CORBIAC	Divers			
Blésignac	CdC	1	Remarques diverses		M. CORBIAC	Divers			
Haux	La Sauve	1a	Remarques sur l'ensemble du PLUI		Mme Da Costa	information générale			
Haux	La Sauve	1b	Remarques sur l'ensemble du PLUI au nom de Mr Delbryne		Mme Da Costa M. DEBRUYNE	information générale			
Haux	CdC	7	Observations diverses		M. Yves CORBIAC	Divers			
Sadirac	CdC	6	Je souhaite indiquer ici ma déance et ma méfiance vis-à-vis du projet de PLUI : - les conditions pour un débat démocratiques associant habitants aux projets d'avenir pour leur territoire n'ont pas été réunies, -l'information relative à l'enquête publique a été très insuffisante, -le projet prétend limiter la croissance démographique à 1% par an. Ce serait pour une commune comme Sadirac une véritable rupture puisque cette croissance, depuis 50 ans, a été trois fois plus rapide, occasionnant une multiplication par quatre de la population depuis 1968. Mais le chiffrage du nombre de logements à construire ne montre aucune rupture. Au mieux peut-on percevoir une légère inflexion : les permis de construire délivrés étaient de l'ordre de 50 par an au cours des 10 dernières années; ils passeraient à environ 45 par an. Dans le même temps, la population augmente de 1% par an du seul fait de l'excédent des naissances sur les décès (2011 à 2016 selon l'INSEE). L'Etat la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), la SEPANSO, contredisent les calculs des besoins élaborés par l'Agence d'urbanisme. - la question des besoins en eau est mal résolue et la prudence impose de régler les problèmes avant de se proposer d'accueillir davantage de constructions. A quoi bon construire si cela		LIMOUIZNEAU OLIVIER	Divers			
Sadirac	général	34			Mm Demory				
Sadirac	général	35	Lisibilité des plans		Mme GONIN				
Saint-Léon	?	7	Venu s'informer		M. POLVEREAU	Demande d'informations			