

# Collectif citoyen Sadirac -Transition

## Urbanisme :

*courrier du Collectif à monsieur le maire et ses adjoint.es, le 26 octobre 2023*

**Préparation de la réunion du 30 octobre 2023 en mairie sur les questions d'urbanisme à Sadirac**

**Maire, adjoints, élus de Sadirac et Collectif citoyen Sadirac-Transition**

### Préambule

**2022-2031 : décennie qui structure une nouvelle étape de l'évolution de Sadirac avec un fort risque de déstabilisation du Vivre Ensemble**

*La commune de Sadirac se trouve dans une situation compliquée, impactée par les décisions gouvernementales sur l'obligation de mixité sociale (article 55 de la Loi SRU), travaillée par les besoins de logements dans le Créonnais (cf également urbain de la métropole bordelaise) et par les appétits du marché de l'immobilier de maisons individuelles, contrainte par une absence de moyens, en particulier en matière de biens fonciers propres et de budget.*

*Pour mémoire s'entrecroisent une multitude d'obligations légales et réglementaires. Nos élus travaillent notamment dans le cadre de la LOI SRU<sup>1</sup>, dans celui du SCOT<sup>2</sup>, du SYSDAU<sup>3</sup>, de la Loi Résilience<sup>4</sup>, et bientôt de la Loi Habitat<sup>5</sup>, ET au sein de la communauté de communes du Créonnais qui a adopté un PLUI<sup>6</sup> à début 2020 avant les élections municipales. PLUI qui vient d'être modifié et qui va être révisé.*

*Notre Conseil municipal a choisi de relever le défi des Logements locatifs sociaux (LLS).*

---

<sup>1</sup> SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

<sup>2</sup> SCOT : Schéma de cohérence territoriale

<sup>3</sup> SYSDAU : Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

<sup>4</sup> Loi dite de Résilience : LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

<sup>5</sup> Loi Habitat : Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

<sup>6</sup> PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal (Communauté de communes du créonnais)

*Les choix qui sont faits et seront faits engagent une nouvelle étape importante dans la vie de notre village qui accélère brutalement les changements déjà à l'œuvre, sans que nous ayons le temps ni les moyens d'en maîtriser les conséquences.*

*La mise à niveau des équipements collectifs n'est pas encore faite pour notre commune de désormais 5000 habitants, qu'il faut déjà envisager d'en accueillir plusieurs milliers de nouveaux.*

*Il s'agit donc d'organiser, dans cette perspective, la mise à niveau, et à l'échelle, des équipements publics et des infrastructures de notre territoire communal au sein du territoire communautaire. Ceci afin de permettre l'inclusion des nouveaux habitants et préserver, améliorer la qualité du Vivre Ensemble dans notre commune, qui passe par l'inclusion et le lien social.*

*La réussite de ce défi passe par un dialogue patient et de qualité élus/habitants/bailleurs, qui n'élude pas les difficultés et ose la démarche participative.*

*Notre association, le Collectif citoyen Sadirac-Transition, dans le cadre de notre démarche de Pacte pour la Transition avec nos élus, se mobilise dans cette optique : comprendre les décisions prises, dialoguer avec les élus et les habitants, alerter en cas de besoin, faire des propositions constructives.*

## **QUESTIONS (non exhaustives)**

1) Localisation des nouveaux quartiers : quelle organisation du territoire pour le Sadirac de la décennie en cours, au sein du PLUI intercommunal ?

2) Evolution de la démographie : quelles possibilités de planifier quantitativement et qualitativement les étapes et quelles possibilités de ralentir le rythme pour maîtriser l'évolution ?

3) Conséquences en matière d'équipements collectifs, d'inclusion des nouveaux habitants et de Vivre Ensemble : quels outils développer pour permettre inclusion et lien social, quels écueils éviter ?

4) Comment assurer une qualité de programmes en matière d'habitat, d'intégration dans les paysages, d'économies d'énergie, de principes constructifs durables, etc ?

5) Dialogue avec les habitants actuels et les futurs habitants : quelle démarche participative organiser pas à pas ?

6) Questions en lien avec la révision du PLUI (vers le PLUIH)

7) Questions liées à la mixité sociale et l'accès à la propriété

### **1) Projet de territoire et localisation des projets de LLS**

#### **1-a. Quel projet de territoire sadiracais plus précis au sein du PLUI**

La lecture de la carte du SCOT permet de repérer dans quel contexte sont localisées les OAP :

- habitat dispersé, en archipel
- 2 pôles, l'un à Lorient, l'autre au Bourg
- importance des zones agricoles, des zones forestières et des zones naturelles
- présence de plusieurs cours d'eau avec des zones sensibles à protéger
- 2 voies de liaison avec la métropole bordelaise et avec les communes proches proposant des services indispensables ou attractifs : la D 671 et la D14
- quelques voies en étoile autour des 2 pôles
- une piste cyclable de part en part

Précisons en outre le caractère accidenté du relief.

Quel projet pour Sadirac qui s'appuie sur ses atouts, articule habitat, zones agricoles à revivifier, patrimoine naturel à protéger et développe les services proportionnés à une population en liaison avec les communes voisines de la Communauté de Communes du Créonnais ?

Pour prolonger les études faites à l'occasion de la rédaction des différentes versions du PLUI, peut-on à Sadirac faire un point 2023 (arrêt sur image) sur différents aspects de la vie dans notre commune qui atteint 5000 habitants (liste non exhaustive pour ouvrir la réflexion) et le partager avec les habitants :

- petite enfance
- scolarité : accès écoles, collèges, lycées, tous établissements scolaires
- accueil périscolaire
- accueil des ados
- accueil des personnes âgées
- culture
- sports
- tiers lieux
- services publics
- offre médicale et paramédicale
- commerces
- entreprises, artisans
- emplois sur place ou proches
- production alimentaire de proximité
- liaisons douces et sécurisées pour accéder aux différents services
- sécurité des déplacements
- patrimoine naturel et développement durable

### **1-b. Localisation des nouveaux quartiers : alertes**

En ce qui concerne le secteur de Farjou, il s'agit d'un terrain avec une source et une zone humide importante. Est-ce compatible avec un projet de 100 logements ? De même pour l'accroissement de la circulation sur une route déjà en difficulté ?

En ce qui concerne Lorient, comment est-il envisagé d'accompagner l'aménagement de ces OAP par un programme d'équipements collectifs ?

### **2) Questions d'évolution de la démographie en lien avec l'obligation de créations de logements sociaux en parallèle de la création de logements en diffus (liée aux initiatives des propriétaires par ex les divisions parcellaires)**

Comment tenter de maîtriser le rythme d'augmentation de la population à Sadirac ?

Nombre prévisible de LLS pour le moment : au total 387 logements seraient créés sur les sites des différentes opérations d'aménagement programmé (OAP).

Or, au fur et à mesure des « constructions en diffus », (cf les divisions parcellaires notamment) l'obligation du respect des 25% va augmenter mécaniquement le nombre le LLS à construire (cf art 55 de la Loi SRU).

Comment tenter de prévoir le nombre total d'habitants pour la prochaine décennie ?

Exemples :

- OAP : 387 LLS x 2,5/logement (cf chiffre INSEE 2020=2,57 habitant/ménage) = 967 habitants nouveaux

- en habitat diffus : 300 permis de construire sur la décennie avec en moyenne 3 habitants : 900 nouveaux habitants.

Si ce scénario se concrétise on aboutit à une obligation de plus de 200 LLS supplémentaires, voire beaucoup plus si l'immobilier s'emballe ! Et on va ainsi vers une augmentation de 2000 habitants sur la décennie.

### **3) Questions liés aux besoins en matière d'équipements collectifs, d'inclusion et de Vivre Ensemble**

Les écueils à éviter : « caser » les nouveaux bénéficiaires de ces 387 LLS et les nouveaux acquéreurs de logements en « diffus » sans investir en même temps dans les équipements indispensables au Bien vivre ensemble, sadiracais actuels et nouveaux sadiracais. Toutes les générations sont concernées.

3.a. Des mesures sont-elles envisagées pour accompagner l'augmentation de peut-être 2000 habitants dans la décennie ? Les deux pôles de notre commune sont concernés : Lorient et le Bourg. Certains équipements ne sont déjà pas à niveau actuellement : écoles, accueil des ados, assainissement, mobilités, ressources en eau, etc.

3.b. Des mesures sont-elles prévues pour améliorer et développer les liens de mobilités sécurisées, ou douces (alternatives à la voiture), pour relier les quartiers aux équipements à Sadirac et à Créon (Collège, Lycée) ? En premier lieu dès les efforts consentis par le plan mobilités actuellement mis en œuvre, puis en intégrant rapidement les futurs besoins ?

### **4) Questions de qualité des programmes en matière d'habitat, d'intégration dans les paysages, et de principes de constructions durables**

Quels équilibres sont à l'heure actuelle souhaités par notre commune entre tous ces aspects dont les bailleurs sociaux feront l'étude ?

4-a. Compatibilité avec objectifs relatifs aux ressources en eau, à la protection de la biodiversité (zones humides, zones vertes etc.), à la réduction des pollutions, à l'adaptation aux changements climatiques etc.

4-b. L'étude urbanistique et architecturale : donc type de logements, abords, aménagement paysager, intégration dans l'environnement de chaque opération + nature des matériaux choisis + normes en matière d'énergie, etc.

### **5) Questions en lien avec la révision du PLUI**

a) Peut-on demander à nos élus de relayer notre question toujours sans réponse auprès du service de l'urbanisme de la CCC (question portant sur les indicateurs qui devaient accompagner le suivi du PLUI décidé en janvier 2020) ? Ce sont des indicateurs précieux pour permettre d'analyser la situation actuelle, faire des bilans intermédiaires d'étape afin d'éclairer les prises de décisions. Ils sont prévus mais ne semblent pas établis.

b) Le chantier de révision du PLUI ouvre la possibilité de différer de deux ans les autorisations d'urbanisme. La commune de Sadirac compte-t-elle utiliser ce levier pour freiner les constructions de logements non sociaux ? (le pourcentage de LLS dépendant bien sûr aussi du dénominateur constitué par le nombre total de logements).

c) Le projet de révision du PLUI est annoncé comme comportant un volet Plan local d'habitat. Ceci semble ouvrir la possibilité d'une certaine mutualisation intercommunale pouvant relâcher la pression SRU sur la seule commune de Sadirac à moyen terme. Cette possibilité est-elle envisagée ?

## **6) Question liée à la contradiction entre applications de la Loi SRU et de la Loi Climat et résilience**

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a fixé un double objectif : diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente (de 250 000 à 125 000 hectares) et atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette.

Comment profitons-nous de cette loi pour limiter le bond en avant des constructions dans notre commune avec l'application de la Loi SRU telle que prévue par le PLUI qui entraîne l'artificialisation des sols dans les OAP ?

**7) Mixité sociale et accès à la propriété** : les prix des terrains se sont envolés à Sadirac. Pourrait-on explorer la possibilité du Bail réel solidaire (pour les OAP) qui ouvre l'accès à la propriété aux ménages peu aisés ? Ou toute autre solution compatible avec la Loi SRU.

Ces questions sont exprimées pour ouvrir et nourrir notre dialogue, que nous espérons franc, durable et constructif.

Pour le Collectif citoyen Sadirac-Transition

Le 25 octobre 2023,

[sadiractransition@gmail.com](mailto:sadiractransition@gmail.com) // [www.sadiractransition.fr](http://www.sadiractransition.fr)

**Compte-rendu réunion Collectif citoyen Sadirac-Transition et élus de Sadirac,**

**maire, adjoint.es, élus délégués,**

**le 30 octobre 2023 à 19h30 en mairie**

**Sujet à l'ordre du jour : urbanisme à Sadirac, projets pour l'avenir de notre commune**

Cette réunion a été organisée à la demande du Collectif citoyen Sadirac-Transition dans le cadre de sa démarche de dialogue avec les élus et les habitants initiée avec le Pacte pour la Transition à Sadirac, signé en amont des élections municipales de 2020. Patrick Gomez, notre maire nous reçoit avec ses adjoint.es et élus délégués :

Maryse Chirron-Charrier, Patrick LeBars, Jean-Louis Wojtasik, Christophe Moiroux, Elisabeth Leslourdy, Benoît Lamarque, Christophe Colet, Patrick Pinardaud.

Le Collectif citoyen Sadirac-Transition est représenté par Françoise Labrosse, Guillaume Larrose-Rödel, Olivier Limouzineau et Anne-Marie Limouzineau-Gonin

L'accueil est chaleureux. La parole est libre dans le cadre de relations construites depuis mars 2020. Nous posons des questions dans le but de faire avancer des sujets importants pour les projets urbains. Notre maire et nos élus sont dans la gestion du possible au milieu de multiples contraintes et soucieux de ne communiquer que sur ce dont ils sont sûrs.

L'urbanisme, comme les mobilités et les équipements collectifs de notre commune font partie des sujets principaux qui mobilisent et les élus et les citoyens du Collectif. Comment imaginer et organiser notre commune de demain ?

---

Les membres du Collectif citoyen rappellent en préambule le sens de leur démarche de citoyens actifs. Ils précisent qu'ils souhaitent participer à la réflexion en amont des prises de décisions concernant leur commune, en apportant leurs compétences et le fruit de leur dialogue habitants/élus.

Ils ont adressé, à la demande du maire, un document qui cadre les questions à aborder à propos de l'urbanisme et de son évolution à Sadirac. (cf chapitre précédent)

## Résumé des échanges.

### 1/Loi SRU, PLUI, projet de territoire à Sadirac

Le PLUI<sup>1</sup>(janvier 2020) avait fixé des zones constructibles. Le PLUI<sup>2</sup> (2022) intègre les obligations de la Loi SRU à Sadirac et fixe la localisation des projets de nouveaux quartiers désignés pour accueillir les futurs logements sociaux locatifs sur près de 14ha répartis de la manière suivante pour créer 382 logements locatifs sociaux (LLS, obligation Loi SRU 382 LLS dans la décennie) :

4 à Lorient,

- Ecoles,
- Viaud,
- Pichebin
- Tioulet ,

2 à proximité de la mairie,

- Pomadis
- Farjou

La Loi SRU s'est imposée brutalement à notre commune début 2021. En intégrant Sadirac au périmètre de la métropole bordelaise l'Etat laisse peu de marge de manœuvre aux élus de notre village : il y a eu beaucoup de constructions mais peu de logements sociaux ces trente dernières années : ils représentent 4% seulement en 2020 du total des 1850 logements existants<sup>7</sup>. Or la Loi SRU impose un taux de 25%.

Pour mémoire l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), adoptée fin 2000, est relative « à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) » et « vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux ».

Ces logements locatifs sont prévus dans des zones dite OAP<sup>8</sup>.

Ailleurs, les propriétaires souhaitant vendre un terrain à bâtir, s'ils sont dans une zone constructible, sont soumis à certaines contraintes en matière de destination du nouveau logement.

Il s'agit d'un renversement des conditions de construction à Sadirac et des perspectives d'évolution de la population. La division parcellaire est en particulier concernée.

---

<sup>7</sup> Source INSEE : nombre total de logements à Sadirac 350 en 1970, 1850 en 2022

<sup>8</sup> OAP= Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ; ou/et avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques")

Sauf à accepter de payer une amende ou risquer d'être à terme condamné par l'Etat à la situation de « carence »<sup>9</sup>, les élus estiment n'avoir pas eu le choix.

## 2/ Méthode de travail

Si le PLUI est du ressort de la CC du Créonnais, sa mise en œuvre est de la responsabilité de chaque commune. Nos élus, la Commune n'étant pas propriétaire de terrains mobilisables pour ces opérations, ont choisi, pour ce qui concerne les logements locatifs sociaux, un partenariat avec deux bailleurs sociaux, Gironde Habitat et Clairsiennne<sup>10</sup> avec lesquels ils ont signé une convention en juillet 2023, telle que décrite dans le procès-verbal du Conseil municipal du 29 juin 2023. Le choix de ces bailleurs s'est appuyé sur la qualité de leurs réalisations que plusieurs visites sur sites leur ont permis d'évaluer.

a/*L'étape en cours =achat de toutes les parcelles concernées par ces OAP* (nouveaux quartiers) par ces deux bailleurs qui sont ainsi les porteurs de projets en tant que maîtres d'ouvrage et aménageurs investisseurs en charge et de l'achat du foncier et de la réalisation de ces nouveaux quartiers. La commune a délégué à ces deux bailleurs son droit de préempter<sup>11</sup> les terrains pour construire les logements sociaux exigés par la Loi SRU.

### Droit de préemption urbain (DPU)

Le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité (commune ou établissement public de coopération intercommunale) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité. C'est ce que l'on appelle le droit de préemption. Le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

Ceci se fait au nom de « l'intérêt général », quand le marché libre ne répond pas aux besoins. Notons que le marché immobilier a fait flamber les prix du foncier dans la métropole bordelaise, à Sadirac et sur tout le territoire de la CCC. Beaucoup de personnes ne trouvent pas à se loger sur le territoire de l'intercommunalité.

Nous en sommes ainsi à la procédure de l'achat du foncier. Pour information le prix du m<sup>2</sup> constructible en secteur réglementé est plus bas dans ce cadre-là que sur le marché immobilier libre. Les élus se montrent très sensibles à cette contrainte pour les propriétaires concernés. Mais la politique publique pour améliorer l'offre de logements et la mixité sociale s'impose. Nous précisons également que le coût

---

<sup>9</sup> « Carence » = La prise d'un arrêté de carence vient sanctionner, notamment sur un plan financier, les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale, tout en permettant aux préfets du département d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logement sociaux sur ces communes.

<sup>10</sup> Gironde Habitat=Office Public d'Habitat de la Gironde, c'est-à-dire un établissement public, à caractère industriel et commercial, à larges compétences concernant le développement de l'habitat répondant aux besoins des politiques publiques. Clairsiennne= est la filiale en Nouvelle Aquitaine du groupe 3F, Société anonyme d'habitations à loyer modéré (HLM) qui opère sur toute la France.

<sup>11</sup> La CC du Créonnais , collectivité territoriale porteuse du PLUI, ayant elle-même délégué à Sadirac son droit de préempter...

moindre d'achat des terrains est en partie compensé par des avantages fiscaux. L'équipe municipale rappelle qu'elle avait dans son programme l'augmentation des investissements en logements sociaux pour répondre aux besoins. Mais pas dans cette proportion et avec un agenda aussi abrupt.

Le maire et le conseil municipal sont, à chaque étape, informés des « déclarations d'aliéner » c'est-à-dire de l'acceptation de l'offre d'achat dans la cadre de ces OAP.

***b/Etape suivante= réalisation et communication au Conseil municipal de l'étude économique, architecturale et/ou technique du programme envisagé pour chaque OAP***

Il est prévu que les deux bailleurs sociaux associent étroitement les élus à leurs études.

L'article 9 ajoute « Une attention toute particulière sera portée aux habitants et riverains en conduisant des démarches participatives lors de l'élaboration des projets ».

Notre Collectif souligne l'importance de cette démarche et souhaite y participer dans l'esprit de co-construction avec les élus qui l'anime depuis le début. Il propose d'aller visiter avec les élus des réalisations de programmes de logements sociaux attractifs.

Il expose par ailleurs l'intérêt du BRS, Bail réel solidaire, pour permettre l'accès social à la propriété dans le cadre d'un programme de logements collectifs sociaux. Est attaché de manière pérenne à ce bail réel solidaire une clause anti-spéculative. Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2019, la Loi (art. L302-5 du CCH) intègre les logements en BRS dans le quota SRU, y compris dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence.

**3/ Evolution de la démographie et besoins en équipements collectifs pour le présent et pour l'avenir**

Pouvons-nous prévoir l'évolution du nombre d'habitants à Sadirac dans cette décennie ? 600, 800, 1000 habitants de plus, 2000 à terme, personne ne s'avance sur ce terrain. La taille des logements prévus va du T1 au T3 pour les OAP/nouveaux quartiers. Les projets devront recevoir la validation de la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer).

Par ailleurs, monsieur le maire précise qu'il accorde de moins en moins de permis de construire, en application du PLUI.

Concernant les besoins en équipements collectifs, il y en a des urgents auxquels nos élus s'efforcent de faire face, et des besoins proches, à moyen et à long terme. Les élus exposent la très difficile situation financière de la commune : pas de biens propres, ou très peu, peu de capacité d'autofinancement. La situation d'endettement de la commune ne permet pas, selon nos élus, de souscrire de nouveaux emprunts, et ce, pendant dix ans.

Notre Collectif insiste sur la prise en compte du long terme dans les décisions relatives aux investissements urgents. Assainissement, ressources en eau, mobilités, écoles, équipements culturels et sportifs, Vivre Ensemble, environnement : le menu est copieux.

Nos élus ont posé cette question fondamentale lors de leurs réunions de travail avec la préfecture de Gironde sur les conséquences de l'application de la Loi SRU. Pour le moment il n'y a pas d'aide spécifique

de l'Etat prévue. Par conséquent les investissements se font au fur et à mesure de la libération des moyens financiers de la commune. Celle-ci travaille dans le cadre d'un PPI :

#### Pour information

Le Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) doit être mis en place pour chaque mandat et actualisé chaque année dans le cadre de la loi NOTRe. C'est un outil d'information et d'analyse financière.

Il consiste à tester la faisabilité des projets et à définir les priorités grâce à un plan d'investissements sur 5 ans minimum, couplé à un programme de financement.

Afin d'évaluer les risques de chaque projet, le PPI prévoit plusieurs simulations basses, moyennes et hautes. Cet outil permet d'effectuer un audit comptable et financier de la collectivité, afin d'obtenir une vision prospective et synthétique des finances locales. Le PPI doit être mis à jour tous les ans et prendre en compte les modifications et réalisations au cours de l'exercice. Cette aide à la gestion financière structure ainsi une partie importante du débat d'orientations budgétaires (DOB).

**Eau potable** : les besoins supplémentaires font l'objet d'investissements du Syndicat intercommunal SIEPA (Bonnetan), augmentation des réservoirs et lutte contre les fuites du réseau, mais le coût est énorme pour ce dernier point. 30 millions d'euros d'investissements sont prévus par le SIEPA pour la décennie. NB le coût de la réparation des canalisations=1million d'euros/4km de canalisation. NB 400km de canalisations sont concernés pour le territoire du SIEPA.

**Assainissement** : la commune s'engage avec le SIEPA pour la mise à niveau de l'assainissement (eaux usées) dans l'aspect « impact sur la Pimpine », zone humide protégée. Cf PV du Conseil municipal du 29 juin 2023. NB un certain nombre d'habitations ne sont pas reliées au réseau d'assainissement et doivent utiliser leur propre station d'épuration.

**Mobilités** : le programme 2024 concerne des portions de voies, entre le Bourg et Platon, Piron, Le Pas du Rey, Le Casse étant à l'étude. Un effort est fait pour les cheminements doux : route de St Caprais en 2024, et déjà Côte de Pomadis et Chemin de L'Isle.

Notre Collectif, dans le prolongement de ses démarches sur les questions actuelles de sécurité et de besoins d'itinéraires alternatifs à la voiture, attire l'attention sur les besoins actuels de sécurisation des déplacements dans la commune, et sur les besoins futurs très proches : nécessité de l'inclure dans le projet de territoire de la CCC compte tenu de la création d'un lycée de 2000 élèves à Créon sur la D14, l'installation de Hermès à Loupes sur la D671, et l'installation dans les 10 ans de près de 400 logements à Sadirac, dont plus de 200 à Lorient et près de 125 entre Farjou et Pomadis.

Le Collectif attire l'attention sur l'importance du site de Platon pour les lycéens, et collégiens, pour gagner leurs établissements scolaires, de même que pour les travailleurs de la métropole bordelaise habitant dans le secteur. Un rond-point avait été prévu dans le PLUI1 et a disparu. Pourquoi a-t-il été abandonné ? La sécurisation de ce nœud routier/piétons est une nécessité du point de vue du Collectif.

De même pour Lorient où la D671 est comme une tranchée dans le village. Nos élu.es précisent qu'il n'y aura pas de nouveau commerce au centre de Lorient sur la D671, et que le projet à l'étude prévoit des commerces en retrait avec l'OAP de Pichebin.

La prise en compte par la CCC des besoins à Sadirac est une nécessité. De même que par le Département et la Région.

**Les besoins en équipements collectifs** ne se réduisent pas aux mobilités. **Les écoles en particulier, les espaces culturels et sportifs, les tiers-lieux doivent être inclus dans la préparation de notre territoire à Sadirac.** La question des écoles n'a pas été abordée faute de temps, ni celle de l'accueil des ados, mais ce sont des points fondamentaux compte tenu de l'importance de l'augmentation des enfants et jeunes dans notre commune. Au dernier recensement il y a 1050 enfants de 0 à 14 ans.

C'est peut-être « enfoncer une porte ouverte » mais le Collectif souligne l'importance de chercher des subventions pour nous aider. On ne peut pas imaginer une augmentation importante de la population sans que les besoins de la population soient pris en compte. « on marche sur la tête ».

#### **4/ Loi Habitat et Loi Climat et résilience, dite Loi ZAN**

Le prochain PLUI (PLUI en cours de révision) de la CC du créonnais devra répondre aux objectifs de la Loi Habitat, qui ouvre la possibilité de mutualiser l'obligation de construire des logements sociaux, et de la loi dite ZAN qui impose de limiter le grignotage des terres par l'artificialisation (constructions). Ce sera un PLUIH. La question de la densification des constructions est ainsi à l'ordre du jour. La CC du Créonnais ne disposera plus au total que de 70ha de terrains consommables (ha retirés à la nature et à l'agriculture) ; à titre de comparaison Sadirac a « consommé » presque 40 ha en 10 ans.

**Fin de cette première réunion à 21h15**

#### **Quelles sont nos responsabilités dans la préparation de notre Sadirac ?**

Le dialogue élus/habitants est fondamental. Le Collectif citoyen Sadirac-Transition propose d'être un interlocuteur citoyen/ressources par ses analyses, ses compétences, et ses débats avec les habitants.

Le 6 novembre 2023

Pour le Collectif citoyen Sadirac-Transition

*Anne-Marie Limouzineau-Gonin, Guillaume Larrose-Rödel, Olivier Limouzineau, Françoise Labrosse*

[sadiractransition@gmail.com](mailto:sadiractransition@gmail.com) // [www.sadiractransition.fr](http://www.sadiractransition.fr)