



PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

réunion du 2 février 2022

Communauté de Communes du CRÉONNAIS

Révision à modalités allégées n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal

Avis au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 2 février 2022 à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant madame la préfète de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Madame COTILLON Nadia, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de la Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde,
- Monsieur MUSSEAU Luc, représentant le président de la confédération paysanne de la Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de la Gironde,
- Monsieur WERNO Jérôme, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO),

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association nationale des sociétés et groupements agricoles pour l'exploitation en commun – ANSGAEC (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur DELESTRE Daniel, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest – SEPANSO – Gironde (pouvoir transmis à M. MUSSEAU),
- Monsieur COUSSO Frédéric, maire de Croignon, représentant l'association des maires de Gironde,
- Monsieur MORIN Jean-Claude, maire de Coimères, représentant l'association des maires de Gironde,
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Monsieur MONTILLAUD Lionel, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest (SYSSO),
- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'expert,

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de la Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame LARRAUX Nathalie, pour la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF,

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 14
Quorum : le quorum est atteint.

PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet 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, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Créonnais pour émettre un avis sur la présente procédure qui vise à rendre possible la réalisation d'un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne dans le cadre du changement de destination du château et ses dépendances ainsi que la constructibilité de la partie au sud du château.

Le domaine de Canadonne s'étend sur 34 ha de forêt, vignes et parc clos dans lequel se développe un château construit en 1789 et de multiples dépendances. Le château est actuellement non occupé et est assorti d'un domaine viticole de 12 ha situé en face du château, de l'autre côté de la RD 238 (route de Mondon).

Le domaine de Canadonne est actuellement classé en zone N complété d'une disposition de protection paysagère au titre de l'article L151-19 1 du code de l'urbanisme. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet touristique, le dossier de révision allégée prévoit que le PLU est adapté sur les points suivants :

1. Créer un secteur Nt sur la partie bâtie du château et ses dépendances ainsi que la partie verger et espace prairial développée au sud-ouest ;
2. Identifier sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Classer les boisements de la partie nord du parc en espace boisé classé (EBC) à conserver, et protéger certains autres boisements au titre de la loi Paysage ;
4. Adapter la trame de protection paysagère au titre de l'article L151-19 sur les espaces à fort enjeu paysager ;
5. Créer une zone de recul ;
6. Créer une zone de plantations dans la zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 ;
7. Modifier le règlement d'urbanisme en limitant la hauteur des constructions du secteur Nt de Canadonne à 5 m au faitage ;
8. Imposer la réalisation de 75 % minimum des places de stationnement en sous-sol ;
9. Étendre aux constructions à usage d'hébergement touristique, l'obligation d'intégrer un système de récupération des eaux de pluie d'un volume utile d'au moins 3 m³, en vue d'alimenter les chasses des WC des sanitaires, et d'assurer une partie de l'arrosage.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte de l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette procédure doit consister à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Elle note aussi dans le dossier qu'aucun bâtiment agricole n'est implanté sur le domaine de Canadonne. Les actes d'urbanisme situés dans un STECAL qui seront déposés pour prendre en compte ces changements de destination ne seront pas soumis à l'avis conforme de la commission en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la CDPENAF prend acte que l'emprise au sol des constructions est limitée pour ce secteur Nt à 20 % de l'unité foncière. Elle regrette que la superficie des terrains concernés, ou encore de l'emprise au sol des bâtiments existants dans ce secteur, ne soit pas mentionnée pour connaître les réelles possibilités de construction.

D'autre part, la commission s'interroge sur la nécessité d'étendre à l'ouest le périmètre de ce nouveau secteur Nt jusqu'aux limites de la rivière où un secteur Np (zone naturelle protégée) avait été mis en place.

En conclusion, faute de précisions et de justifications, la CDPENAF estime que le dossier ne permet pas de répondre aux caractéristiques d'un STECAL qui doit rester exceptionnel et qui, par définition, doit être de taille et de capacité d'accueil limitées.

RÉSULTATS DU VOTE

14 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT