



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Aménagement urbain
Unité Aménagement**

Affaire suivie par :
Frédéric KOZIMOR
Chef du Service Aménagement urbain
Tél : 05 56 24 81 80
Mél : frederic.kozimor@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 26 octobre 2021
LE CHEF DU SERVICE AMÉNAGEMENT

à
MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU CRÉONNAIS
39 BOULEVARD VICTOR HUGO
33670 CRÉON

Objet : Avis sur la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Créonnais.

Vos réf : Dossier Château Canadonne.

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais sur la commune de Saint Léon, vous organisez une réunion des personnes publiques associées pour un examen conjoint.

Le projet de révision allégée du PLUi du Créonnais a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) Nt autour du château de Canadonne, pour lui permettre de développer une offre d'accueil touristique et ainsi in fine d'améliorer le potentiel oenotouristique sur le secteur.

Le PLU opposable inscrit un principe de diversification touristique dans le PADD et le règlement prévoit un « ..secteur Nt, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où sont autorisées toutes les constructions, les extensions et les annexes des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, habitat insolite, cabanes dans les arbres, .. ».

Le choix du STECAL est justifié au regard des objectifs annoncés de la révision. En effet, le STECAL permet de façon dérogatoire des possibilités constructives au sein de ces secteurs, son règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, il permet d'assurer l'insertion des constructions et aménagements futurs dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Ce projet de révision du PLUi s'avère compatible avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine concernant le développement de ce type d'offre touristique sur le territoire qu'il couvre.

Le dossier qui a été transmis est riche et témoigne de la recherche qualitative faite en faveur du patrimoine, du paysage, de la préservation de l'environnement avec la mobilisation d'outils proposés par le code de l'urbanisme (L 113-1 trame EBC, L151-19...) cependant quelques observations peuvent être faites dont la prise en compte participera à la fiabilisation juridique de la procédure.

Remarques de fonds :

Le rapport de présentation est fourni et toutes les différentes thématiques sont traitées, cependant, il est difficile d'y lire certaines informations.

La superficie du STECAL :

Le rapport de présentation indique bien la superficie du domaine de Canadonne (4,6 hectares page 94, 115) alors que la surface effective du STECAL n'est pas mentionnée. Il n'est donc pas possible d'en déduire les possibilités constructives au regard du projet de règlement qui prévoit une emprise au sol de **20 % de l'unité foncière**. Ce qui pourrait s'avérer important dans le cadre d'un STECAL avec un potentiel d'imperméabilisation correspondant.

A la lecture du dossier, il semble que la superficie relativement importante du STECAL pourrait être réduite à l'ouest, dans la partie proche du ruisseau et à l'est côté verger. En effet, ces parties du secteur Nt, ne sont pas pour autant constructibles avec la mise en place d'une marge de recul. A noter l'évolution de la zone Np dans le cadre de la révision, qui selon le tracé s'éloigne du ruisseau pour éviter une prairie humide et s'en rapproche davantage dans le zonage modifié.

Le règlement :

(article 2.2.2) Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent s'adapter à la topographie des pentes de plus de 10%, cependant, leur cadre mériterait d'être précisé notamment en lien avec la construction du parking en sous-terrain (75% de places requises en sous-sol, cette disposition s'appliquera à l'ensemble des secteurs Nt du PLUi).

(article 3.2.2) l'assainissement, les eaux usées: le dossier indique que « ...la recevabilité réglementaire du projet d'aménagement est conditionnée à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC, ce qui constitue une sécurité vis-à-vis de la prise en compte d'éventuelles incidences sur la qualité des milieux... ». Compte tenu des enjeux liés à la proximité du ruisseau de Trousse-Paille, il aurait été pertinent d'indiquer une projection des volumes pouvant être produits et la nature des traitements envisagés dans l'évaluation environnementale de la révision.

Pour les eaux pluviales le règlement prévoit que "toute nouvelle construction d'habitation ou destinée à l'hébergement touristique, devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume

utile d'au moins 3 m³". Ce volume initialement indiqué pour une construction à usage d'habitation pourrait être précisée pour la destination « ...l'hébergement touristique... ».

Enfin, le dossier pourrait utilement être complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour préciser les conditions d'implantation, les conditions d'accès au STECAL et la prise en compte du risque incendie feu de forêt par exemple.

L'absence d'OAP entraîne une certaine difficulté pour la lisibilité de la future occupation de ce secteur Nt Domaine de Canadonne.

Remarques de forme :

Le plan de zonage :

Les tiretés rouges délimitant la zone inconstructible au sein du secteur Nt, le symbole de repérage des sujets remarquables au titre de l'article L151-19 CU ne sont pas indiqués dans la légende du plan de zonage.

Le responsable du Service Aménagement
Urbain

Frédéric KOZIMOR



