

## 4. Examen des observations recueillies.

### 4.1 Préambule

Le registre d'enquête est composé de 2 volets : 1 pour la CCC et 1 pour la commune de Saint-Léon.

### 4.2 Tableau d'enregistrement

Registre	Nombre	Voie postale	Nombre	Voie électronique	Nombre	Observation orale	Nombre
Créon CDC	2						
St Léon	2						
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

### 4.3 Tableau de présentation

Registre	Numérotation	Nom(s)	Page(s) du registre	Questionnement(s) – Synthèse
CDC Créon	CDC 01	Monsieur Stéphan CABIROL	4	<p>Le public s'interroge sur le bien-fondé socio-économique du projet.</p> <p>Ses questionnements sont relatifs :  Emplois créés (ressources communales nécessaires et nombre) ;  Concurrence territoriale ;  Absence d'étude économique et respect de l'environnement.</p> <p>Le public complète par des questionnements en lien avec la gestion des eaux usées.</p>
	CDC 02	Monsieur Antonin BORET	5	<p>Le public commente les nombreuses révisions des PLU (espaces naturels impactés).</p> <p>Concernant le projet, le public s'interroge sur :</p> <p>Le projet touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité du propriétaire ;</li> <li>- L'absence d'analyse économique ;</li> <li>- L'absence de description du projet touristique ;</li> <li>- La réalité de trouver les ressources humaines localement</li> </ul> <p>Le projet de révision allégée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gouvernance du PLUi ;</li> <li>- L'état initial du site du projet.</li> </ul> <p>Le public est favorable aux changements de destination mais s'oppose à la constructibilité nouvellement induite.</p>

St Léon	St Léon 01	Monsieur Yves CORBIAC  Le public informe qu'il est membre d'Associations	2	<p>Le public s'oppose au projet.</p> <p>Il expose des critères liés au développement durable.</p> <p>Il argumente sur : La nécessité de préserver le patrimoine bâti et paysager ; Qu'il n'y a pas nécessité d'augmenter la capacité d'accueil (nouveaux bâtiments)</p> <p>Il propose de développer le potentiel agricole du domaine (agriculture de proximité)</p> <p>Il s'interroge sur la prochaine enquête publique.</p>
	St Léon 02	Monsieur Xavier GRAZIDE  Le public informe qu'il est membre du collège de l'Association ASSFALTE	3 et 4	<p>Le public s'oppose au projet.</p> <p>Il expose la nécessité de préserver les fonciers agricoles du territoire de la CDC.</p> <p>Il est en accord avec les avis : CDPENAF (absence de précisions et de justification du STECAL) ; MRAe (aspect incomplet voire inabouti de l'étude) ; Avis de l'Etat – DDTM.</p> <p>La pièce « relative à la synthèse des avis PPA » est jugée insatisfaisante.</p> <p>Il demande au commissaire enquêteur de rendre un avis défavorable et au rapport d'enquête de répondre aux manques du dossier.</p> <p>Il renseigne des suites possibles à donner.</p>

#### 4.4 Examen des observations recueillies

Registre n°1 – CDC Créon

Observation n° CDC 01 Monsieur Stéphane CABIROL

Questionnement(s) du public (synthèse)

Le public s'interroge sur le bien-fondé socio-économique du projet.

Ses questionnements sont relatifs :  
Emplois créés (ressources communales nécessaires et nombre) ;  
Concurrence territoriale ;  
Absence d'étude économique et respect de l'environnement.

Le public complète par des questionnements en lien avec la gestion des eaux usées.

**Objet de l'enquête et procédure.**

L'objet de la présente enquête est la révision allégée du document d'urbanisme intercommunal « PLUi » (le « Plan »).

L'actuelle procédure de « révision allégée » :

Ne doit pas porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Autorise la réduction d'une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Le projet consiste à créer un secteur permettant l'accueil d'un projet d'hébergement touristique, dans le respect du cadre architectural, naturel et paysager.

Il s'agit de modifier la destination de la zone, sa capacité d'accueil, en édictant des prescriptions de protection de l'environnement.

Une fois le secteur compatible (modification de la zone « N » Naturelle en secteur Nt, changements de destination de bâtiments, mesures de protections), le projet d'hébergement peut être réalisé après analyse et avis des services instructeurs (le permis de construire).

**Compétences.**

La Communauté de Communes a 12 compétences. Elle est compétente notamment, en matière d'urbanisme, d'actions de développement économique, et pour mettre en œuvre l'accueil, l'animation et la promotion touristique.

C'est la Communauté de Communes qui décide de modifier son document d'urbanisme. Plusieurs procédures sont possibles en fonction des modifications envisagées.

Le domaine de Canadonne est une propriété privée.

**Questionnements relatifs aux emplois, à la concurrence territoriale, à l'absence d'étude économique.**

Le PADD du PLUi (le « projet de vie » de l'intercommunalité).

Il comporte 3 items, déclinés en 17 points :

- 1) Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé (décliné en 9 points) ;
- 2) Renforcer l'identité du Créonnais en préservant ses composantes patrimoniales (décliné en 3 points) ;
- 3) Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil (décliné en 5 points).

La révision allégée s'inscrit dans les 2.3 (Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité) et 3.3 (Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente).

La révision allégée n'a pas pour cadre et objet de renseigner sur le projet d'aménagement touristique. Ceci explique l'absence, dans le dossier d'enquête, de données relatives au volet « économie ».

NOTA : Le PLUi (l'ensemble des pièces : PADD, zonages, ...) est disponible sur le site de la CCC.

**Gestion des eaux usées (volume des rejets, traitements et exutoire).**

Dans la procédure de révision allégée, cette thématique est analysée au regard :

- Des documents de portées supérieures (SDAGE, SAGE) ;
- Après une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- Après analyse des incidences de la mise en œuvre du « Plan » et de la présentation du suivi environnemental ;
- Dans le cadre de la concertation préalable et de l'enquête publique (examen conjoint, avis des Personnes Publiques Associées et/ou Consultées et public intéressé par l'enquête).

Le dossier d'enquête publique fait apparaître :

- L'existence d'une étude pédologique qui précise un dimensionnement à 50 EH (7 000l/j) avec une solution par filtres à sables verticaux drainés / des précisions de dimensionnement des ouvrages qu'il sera possible de joindre au dossier ;
- L'approbation du PC conditionné par le SPANC.

Le bilan de la concertation préalable identifie cet item comme important pour le public.

La DDTM souligne qu'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.

La MRAe commente l'analyse de l'état initial de l'environnement et la prise en compte de l'environnement. A ce titre, elle souligne qu'il est nécessaire de compléter le dossier vis-à-vis de cette problématique.

Les questionnements liés au STECAL (notamment ses possibilités constructives) viennent perturber la visibilité/lisibilité de la modification du « Plan ».

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de nature à améliorer l'information.

Avis du CE

Objet de l'enquête et procédure : sans objet (la révision allégée est adaptée au contexte).

Volet « économie » : sans objet (hors cadre et objet de l'enquête).

**Volet « gestion des eaux usées » : un complément d'information est nécessaire.**

\*\*\*\*

**Observation n° CDC 02 Monsieur Antonin BORET**

Questionnement(s) du public (synthèse)

Le public commente les nombreuses révisions des PLU (espaces naturels impactés).

Concernant le projet, le public s'interroge sur :

Le projet touristique

- La qualité du propriétaire ;
- L'absence d'analyse économique ;
- L'absence de description du projet touristique ;
- La réalité de trouver les ressources humaines localement

Le projet de révision allégée

- La gouvernance du PLUi ;

- L'état initial du site du projet.

Le public est favorable aux changements de destination mais s'oppose à la constructibilité nouvellement induite.

Commentaire du commissaire-enquêteur (CE)

### **Autres enquêtes publiques.**

Le CE n'a pas à commenter.

### **Questionnements relatifs au volet économie.**

Voir observation n° CDC 01 Monsieur Stéphane CABIROL.

### **Gouvernance et compétences.**

Voir observation n° CDC 01 Monsieur Stéphane CABIROL.

### **Révision allégée (état initial, secteur Nt et changement de destination).**

#### **Etat initial.**

Il est présenté dans la pièce « Rapport de présentation » - Etat initial de l'environnement (pages 39 à 94).

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du Plan est présentée en pages 95 à 106.

Concernant l'état initial du site de projet (le domaine de Canadonne), la méthodologie d'inventaire, les résultats de l'expertise écologique de l'aire d'étude ainsi que la sensibilité écologique du secteur sont présentés en pages 59 à 66.

#### Synthèse de la Méthodologie d'inventaire :

Visites sur chaque parcelle du domaine (6 ha au total : périmètre élargi), le 07 mai 2021. La liste des espèces n'est pas exhaustive, les limites strictes des habitats humides ne sont pas indiquées précisément.

#### Résultats de l'expertise écologique de l'aire d'étude :

- Habitats : 11 (pas de présence d'habitat d'intérêt communautaire, présence d'une zone humide qui borde le ruisseau) ;
- Espèces végétales : 168 (aucune espèce n'est protégée au niveau national ni ne présente un caractère patrimonial) ;
- Espèces animales : 49 (dont 31 protégées au niveau national, des chênes à cavités sont susceptibles d'abriter des espèces d'intérêt communautaire « lucane cerf-volant » et « grand capricorne »).

#### Sensibilité écologique du secteur :

Le domaine de Canadonne peut être qualifié de site à sensibilité modérée. En retrait des zones humides identifiées en bordure de ruisseau, l'ensemble du secteur apparaît favorable à un projet d'aménagement.

#### **STECAL.**

La zone Naturelle N n'autorise que les équipements et installations d'intérêt public.

Le secteur Nt est une zone naturelle destinée à accueillir une activité autre que les équipements et installations d'intérêt public.

Le secteur Nt est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités d'hébergements hôteliers ou touristiques (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le secteur Nt est positionné sur la partie du site regroupant le château, ses dépendances ainsi que le verger et la prairie situés au sud-ouest du domaine.

Afin de protéger le patrimoine naturel, 2 zones de recul des constructions sont positionnées. Afin de protéger le patrimoine bâti, un périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 s'applique au nord du Nt. Les règles relatives au patrimoine bâti et paysager à préserver sont maintenues (a89).

Afin de protéger la partie verger, une zone de plantation à réaliser est créée.

La surface totale du STECAL n'est pas mentionnée dans le rapport de présentation (impossibilité de déduire les possibilités constructives). La lecture de la pièce « examen conjoint » permet de préciser 5 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Changement de destination.

Les 5 bâtiments sont actuellement en zone N. Afin de permettre l'accueil, il est nécessaire de réaliser un « changement de destination ». Pour cela, ils doivent être identifiés au plan de zonage (triangle vert : construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° - vocation d'hébergement hôtelier et touristique). Il est possible que les 5 bâtiments ne soient pas tous destinés à recevoir du public (installation de cuisines professionnelles, ...). La capacité d'accueil n'est pas présentée dans le dossier.

La révision allégée n'a pas pour cadre et objet de renseigner sur le projet d'aménagement touristique.

Avis du CE

Autres enquêtes publiques, volet économie : sans objet (hors cadre et objet de l'enquête).

Etat initial : sans objet car le dossier répond au questionnement du public.

Secteur Nt et changement de destination : un complément d'information est nécessaire (superficie, surface constructible, capacité d'accueil, ...).

\*\*\*\*

Registre n°2 – St Léon

Observation n° St Léon 01 Monsieur Yves CORBIAC

Questionnement(s) du public (synthèse)

Le public s'oppose au projet. Il s'interroge sur la prochaine enquête publique.

Il expose des critères liés au développement durable.

Il argumente sur :

La nécessité de préserver le patrimoine bâti et paysager ;

Qu'il n'y a pas nécessité d'augmenter la capacité d'accueil (nouveaux bâtiments)

Il propose de développer le potentiel agricole du domaine (agriculture de proximité)

Commentaire du commissaire-enquêteur (CE)

### **Décision pouvant être prise à l'issue de l'enquête.**

La CCC est compétente en matière de document d'urbanisme. Le Conseil Communautaire peut approuver, par délibération, la révision allégée. Sous réserve de modifications éventuelles afin de tenir compte des résultats de l'enquête publique.

### **Critères liés au développement durable (mondialisation).**

Le CE n'a pas à commenter.

### **Révision allégée (secteur Nt, changement de destination, protection du patrimoine bâti, activité agricole).**

#### **Secteur Nt et changement de destination.**

Voir observation n° CDC 02 Monsieur Antonin BORET.

#### **Protection du patrimoine bâti et caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère.**

Le règlement (partie écrite et partie graphique) du PLUi est opposable aux tiers. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâti ancien.

Afin de protéger le patrimoine bâti, un périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 s'applique. Les règles relatives au patrimoine bâti et paysager à préserver sont maintenues (a89). Voir règlement écrit, Annexe 2 : Prescriptions relatives au patrimoine local (pages 57, 61 à 63).

Nouvelles constructions.

En secteur Nt de la Canadonne, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres (au lieu de 7).

Incidence de la mise en œuvre du Plan : le rapport de présentation n'indique pas d'incidence.

#### **Activité agricole.**

La procédure ne porte pas atteinte au PADD. La zone « N » naturelle signe une non-occupation agricole. Le rapport de présentation expose que cette partie du domaine n'est pas en activité. L'examen conjoint précise qu'il y a aucun enjeu agricole. La CDPENAF s'attache aux caractéristiques du secteur Nt (caractère exceptionnel : de taille et de capacité d'accueil limitée).

Avis du CE

Suites de l'enquête : sans objet (information générale).

Mondialisation : sans objet.

**Secteur Nt et changement de destination : un complément d'information est nécessaire (superficie, surface constructible, capacité d'accueil, ...).**

**Protection du patrimoine bâti : sans objet (le dossier est complet et le public exprime plus des préoccupations environnementales).**

Atteinte à l'activité agricole : sans objet (le dossier est complet et le public exprime plus des préoccupations environnementales).

\*\*\*\*

#### Observation n° St Léon 02 Monsieur Xavier GRAZIDE

Questionnement(s) du public (synthèse)

Le public s'oppose au projet.

Il expose la nécessité de préserver les fonciers agricoles du territoire de la CDC.

Il est en accord avec les avis :  
CDPENAF (absence de précisions et de justification du STECAL) ;  
MRAe (aspect incomplet voire inabouti de l'étude) ;  
Avis de l'Etat – DDTM.

La pièce « relative à la synthèse des avis PPA » est jugée insatisfaisante.

Il demande au commissaire enquêteur de rendre un avis défavorable et au rapport d'enquête de répondre aux manques du dossier.

Il renseigne des suites possibles à donner.

Commentaire du commissaire-enquêteur (CE)

#### **PADD du PLUi, objet de l'enquête et procédure (préserver les fonciers agricoles).**

Voir observation n° CDC 01 Monsieur Stéphan CABIROL.

#### **Avis sur le dossier d'enquête et sur le projet (le public est en accord avec les PPA/PPC).**

Ces avis sont en lien avec les thèmes du STECAL et de la prise en compte de l'environnement. Ils précisent les points particuliers à compléter afin d'améliorer le projet et le dossier.

#### **Pièce relative à la « synthèse des avis des PPA », mission du commissaire-enquêteur, objectif du rapport d'enquête.**

##### Composition du dossier d'enquête.

Rapport de présentation ;

Extrait du règlement écrit ;

Extrait du plan de zonage ;

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;

Délibération n°47.10.21 portant bilan de la concertation ;

Avis de l'Etat, MRAe et CDPENAF.

##### La pièce « Synthèse des avis des PPA ».

L'examen conjoint est réalisé le 28 octobre 2021. Il n'examine pas l'avis de la MRAe (en date du 26 janvier 2022) ni celui de la CDPENAF (en date du 02 février 2022).



Afin d'améliorer l'information apportée au public, le commissaire-enquêteur réalise une « demande d'information » complémentaire auprès du porteur de projet (la Communauté de Communes) : la « synthèse des avis PPA et de leur prise en compte » est jointe au dossier d'enquête.

Au regard de la procédure, la « synthèse des avis PPA et de leur prise en compte » n'est pas une pièce réglementaire puisqu'elle se base sur l'article R123-14 du code de l'environnement : il s'agit d'un complément d'information.

#### L'enquête publique, le commissaire-enquêteur et le rapport d'enquête.

Le CE diligente l'enquête, veille à la bonne information du public. Il garantit l'expression du public.

Le rapport d'enquête est la pièce par laquelle le CE rend compte de l'enquête et formule son avis sur le projet.

L'enquête publique s'inscrit dans une période plus longue que le temps des permanences offertes au public : la procédure d'élaboration du dossier et d'approbation du projet.

Ainsi, le rapport de l'enquête ne peut pas répondre à toutes les questions du public. Les observations sont analysées par les autorités en charge de l'approbation du projet. L'enquête publique peut permettre de faire évoluer ce dernier.

#### **Suites possibles à donner.**

Le CE n'a pas à commenter.

Avis du CE

Objet de l'enquête et procédure : sans objet (la révision allégée est adaptée au contexte).

STECAL et prise en compte de l'environnement : un complément d'information est nécessaire.

Pièce « synthèse des avis des PPA » : sans objet (information générale) ;

Suites de l'enquête : sans objet (information générale).

## 4.5 Synthèse de l'enquête

### Le public

Procédure	L'enquête porte sur un document d'urbanisme et non sur un projet touristique
-----------	------------------------------------------------------------------------------

Participation du public	La participation est faible
Thèmes	La pertinence du projet touristique est commentée (emplois endogènes, données économiques) La préservation du cadre de vie est sous-jacente
Nature des observations	Le STECAL est particulièrement commenté (constructibilité nouvellement induite et incidences sur le cadre de vie et l'environnement) La préservation des fonciers agricoles est très souvent mise en avant (alors que la révision allégée n'impacte pas une zone agricole)
Synthèse	Les informations liées au STECAL sont insuffisantes (caractéristiques et incidences) Le public se projette sur les conséquences de la révision allégée (le projet touristique lui-même)

### Les avis des PPA et/ou PPC

Thèmes	Prise en compte de l'environnement à améliorer (incidences du projet sur les milieux) Améliorer les informations (intégrations d'études liées à l'élément « eau ») STECAL (justification d'une partie du périmètre)
Nature des commentaires	STECAL : Caractéristiques (superficie et capacité d'accueil) Incidences sur les milieux Parking (modalités de réalisation et incidences) Compléter le dossier (résumé non technique, rapport de présentation, règlement écrit et règlement graphique) Gestion du risque incendie de forêt
Propositions	Créer une OAP Augmenter le volume de la réserve d'eau pluviale Préciser le périmètre de la Zone Humide Préciser les données de référence des indicateurs de suivi
Synthèse	Les informations liées au STECAL sont insuffisantes La prise en compte des incidences sur les milieux est à améliorer

### Le commissaire-enquêteur

Procédure	Dossier modifié au cours de l'enquête (avis de la MRAE et CDPENAF rendus sur un dossier modifié)
Thèmes	STECAL (superficie et capacité d'accueil) Protection du patrimoine bâti (en lien avec le règlement écrit et la possibilité de réaliser un habitat insolite)
Nature des commentaires	Absence de présentation de la CDC (difficulté pour insérer le projet dans le contexte local) STECAL (superficie et capacité d'accueil) Protection du patrimoine bâti (règles relatives au patrimoine bâti et paysager : le manque d'illustration gêne l'appréciation des possibles incidences)

	Prescriptions applicables à la zone « verger » (très convaincantes)
	Réalisation et incidences du parking (manque d'information)
Proposition	Illustration des règles relatives à la protection du patrimoine bâti
Synthèse	La procédure de l'enquête n'est pas respectée

### *Synthèse*

*La prise en compte de l'environnement mérite d'être améliorée.*

*Les questionnements sont, pour l'essentiel, liés au STECAL. S'agissant du cœur de la révision allégée, le sujet aurait mérité d'être plus explicite.*

*La procédure de l'enquête n'est pas respectée.*