

1. Conclusions motivées du commissaire enquêteur.

1.1 Déroulement de l'enquête.

La Communauté de Communes du Créonnais (CCC) est compétente en matière d'urbanisme.

La délibération n°05.01.21 du Conseil Communautaire de la CCC en date du 19 janvier 2021, décide de prescrire la révision allégée à objet unique du PLUi n°1 et de définir les modalités de la concertation préalable.

La décision n°E21000113/33, en date du 10 novembre 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux désigne Madame Christina Rondeau en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté n°07.02.22, en date du 14 février 2022, émanant de Monsieur le Président de la CCC, définit les modalités de l'enquête publique ayant pour objet : « le projet de révision allégée n°1 du PLUi ».

L'enquête a une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 07 mars 2022 au vendredi 08 avril 2022 inclus.

L'enquête publique se déroule dans le respect du protocole sanitaire de la Covid-19.

Les dossiers et les registres ont été tenus à la disposition du public au siège de la CCC (à Créon) et à la mairie de Saint-Léon pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier était consultable sur le site internet de la CCC. Un poste informatique était mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture au siège de la CCC.

La publicité prévue dans l'arrêté a été respectée.

Le public a pu consigner ses observations sur les registres, les adressées par écrit au commissaire enquêteur ou utiliser la voie électronique.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences dans les locaux de la CCC et la mairie de Saint-Léon.

A l'issue de l'enquête, un procès-verbal des observations enregistrées au cours de l'enquête a été remis au demandeur en date du mardi 19 avril 2022.

Ce dernier a produit son Mémoire en date du mardi 03 mai 2022 (complété par la présentation de l'OAP le mercredi 04 mai 2022).

L'ensemble de la procédure prévue dans l'arrêté n°07.02.22 en date du 14 février 2022 n'a pas été respecté.

L'article 4 de cette pièce est relatif à la composition du dossier d'enquête. Les avis émis par les Personnes Publiques Associées doivent être rendus sur le projet de PLUi arrêté.

Les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été rendus sur un dossier modifié (ajout du point 4.1.2 « Incidences de la révision allégée sur l'activité agricole »).

La version arrêtée du dossier a été soumise à la connaissance du public.

Le porteur de projet décide de poursuivre la procédure d'enquête.

1.2 Contexte.

Une seule commune est concernée.

1.3 Procédure et objet soumis à l'enquête.

La procédure retenue est une révision allégée (article L.153-34 du code de l'urbanisme).

Cette procédure peut être mise en œuvre lorsque la révision a uniquement pour objet :

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Et que cela ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

L'objet de l'enquête porte sur 3 items :

- Créer un secteur Nt (STECAL) permettant le développement des activités d'hébergement hôtelier ou touristiques ;
- Identifier au plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Créer des protections pour prendre en compte le patrimoine bâti et paysager.

1.4 Synthèse des observations recueillies.

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.

1.5 Bilan de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, au regard du dossier et des réponses du demandeur, un bilan peut être dressé.

Le tableau ci-dessous en résume les éléments.

Domaine	Aspect négatif	Aspect positif	Suite possible	Bilan
Procédure	Dossier modifié au cours de l'enquête (avis de la MRAe et CDPENAF)	Sans objet : atteinte au bon déroulement de la procédure	Aucune	Négatif (atteinte majeure)
Objet de l'enquête	Difficile vis-à-vis de la lisibilité : le Plan nécessite d'introduire les grandes lignes d'un projet sans pour autant devoir le décrire précisément	Respecte le PADD	Information	Sans objet (respect des textes)
Prise en compte de l'environnement	Arrive tardivement (examen conjoint réalisé avant communication d'avis majeurs)	Tous les commentaires de la MRAe sont pris en compte Les commentaires présentés ne sont pas de nature : A impacter négativement l'information apportée au public au cours de l'enquête ; A porter atteinte à l'économie générale du projet	Examen post-enquête	Positif si prise en compte réelle des commentaires
STECAL	La justification des surfaces n'est pas pleinement démontrée (capacité d'accueil du bâti existant à mieux définir)	Les données relatives à la superficie et à la capacité d'accueil sont accessibles	Poursuivre la justification	Positif si surface justifiée
Qualité de l'information apportée au public	La phase d'accueil du public est clôturée	Notable amélioration de la qualité des informations	Information	Positif mais tardif

L'analyse fait apparaître un bilan négatif sur un point crucial : l'atteinte au bon déroulement de la procédure.

Des points d'importance ne trouvent pas l'assurance d'une pleine prise en compte.