

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Enquête publique  
du 1<sup>er</sup> décembre 2022 au 3 janvier 2023

portant sur  
la révision allégée à objet unique n°1  
du plan local d'urbanisme intercommunal  
de la communauté de communes du Créonnais

*Document original transmis à la Communauté de communes du Créonnais, copie au tribunal administratif de Bordeaux.*

# 1 INTRODUCTION

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement.

La présente enquête publique est relative à la révision allégée à objet unique n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais.

Cette révision allégée n°1 vise à permettre un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne sur la commune de Saint Léon.

Ce domaine, composé d'un vaste parc de plusieurs hectares, d'un château 18ème et de ses dépendances, est actuellement classé en zone N complété d'une disposition de protection paysagère au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; afin de permettre la mise en œuvre d'un projet touristique dans des conditions d'une prise en compte patrimoniale et environnementale, le PLUi est adapté sur les points suivants :

- Créer un secteur Nt sur la partie bâtie du château et ses dépendances ainsi que la partie Verger et espace prairial développés au sud-ouest ;
- Identifier sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Classer les boisements de la partie nord et ouest du parc en Espace Boisé Classé (EBC) à conserver et protéger certains autres boisements au titre de la loi Paysage ;
- Adapter la trame de protection paysagère au titre de l'article L151-19 sur les espaces à fort enjeu paysager ;
- Créer une zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 d'une part et vis-à-vis de la trame verte boisée à l'ouest d'autre part ;
- Créer une zone de plantations à réaliser dans la zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 ;
- Modifier le règlement d'urbanisme afin de limiter la hauteur des constructions du secteur Nt de Canadonne à 5 m au faitage ;
- Modifier le règlement d'urbanisme du secteur Nt de Canadonne afin d'imposer la réalisation de 75% des places de stationnement en souterrain.
- Étendre aux constructions à usage d'hébergement touristique, l'obligation d'intégrer un système de récupération des eaux de pluie, en vue notamment d'assurer une partie de l'arrosage des espaces extérieurs ;
- Élaborer une OAP sur le secteur Nt de Canadonne.

## 2 L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation et à l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022 au mardi 3 janvier 2023 inclus, à la mairie de Saint-Léon et à la Communauté de communes du Créonnais.

Les présentes conclusions se basent sur les éléments suivants, reflétant l'ensemble de la procédure :

- L'étude des pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique,
- L'examen de la réglementation,
- Le déroulement régulier de l'enquête,
- Les réunions avec le pétitionnaire et la visite sur site,
- L'absence de participation du public,
- Le mémoire en réponse du pétitionnaire.

### 3 APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

#### 3.1 SUR LE DOSSIER PRESENTE AU PUBLIC

Le dossier présenté au public était complet, compréhensible pour le plus grand nombre et de bonne qualité.

Il était disponible suivant différents canaux : consultation directe sur place, sur le site internet de la Communauté de communes du Créonnais et celui de la mairie de Saint-Léon.

La communication sur le déroulement de l'enquête et sur la teneur du projet a été correctement menée.

#### 3.2 SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées sont favorables au projet.

Le dossier est soumis à une évaluation environnementale.

Le dossier tient compte des remarques apportées au cours de son élaboration et a fourni les réponses adaptées.

#### 3.3 SUR L'ABSENCE D'OBSERVATION DU PUBLIC

Au cours l'enquête, la commissaire-enquêtrice n'a reçu aucune visite et aucune observation n'a été consignée. Le public n'a pas manifesté ni intérêt ni inquiétude vis-à-vis de cette révision allégée, qui concerne un secteur très précis du territoire.

Le public avait par ailleurs pu s'informer sur ce projet lors d'une réunion publique le 18 juillet 2022 à Saint-Léon.

#### 3.4 SUR LES REPNSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le pétitionnaire reprend point par point les éléments soulevés.

Le projet présenté est confirmé et argumenté.

## 4 LES ARGUMENTS RETENUS

Le projet de révision allégée de PLUi compte les **points positifs** suivants :

- **Une sérieuse séquence Eviter – Réduire – Compenser**

Le projet de révision allégée a fait l'objet d'une première présentation et enquête publique au premier trimestre 2022. Il a été redéfini, remodelé et complété pour prendre en compte le volet environnemental dans le cadre d'une sérieuse démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC).

Le projet dans sa nouvelle forme se montre plus respectueux de l'état initial et en minimise son impact (éviter de la zone humide identifiée, mise en place d'un volet Assainissement dans les OAP etc). Il devient ambitieux en proposant par exemple d'étendre aux constructions à usage d'hébergement touristique, l'obligation d'intégrer un système de récupération des eaux de pluie.

- **Un secteur défini par des OAP détaillées**

Le projet présente des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) détaillées sur le secteur concerné par la révision allégée.

Ces OAP apportent un cadre pour la prise en compte des contraintes du terrain mises en évidence par l'évaluation environnementale, et elles permettent de définir finement les aménagements potentiels du secteur.

Néanmoins, le projet comporte aussi les **points négatifs** suivants :

- **Un projet d'accueil touristique à inclure dans une stratégie globale sur le territoire**

L'accueil touristique exerce une pression sur le territoire qu'il convient de quantifier pour la gestion de la ressource en eau, d'assainissement, de la mobilité et des infrastructures en général.

Ce projet s'inscrit dans une volonté de développement de la capacité d'accueil touristique. Mais le dossier ne présente la prise en compte des conséquences de l'accroissement saisonnier de population. Il n'apporte pas non plus une vision ou un objectif à tenir en termes d'hébergement et d'activités proposées. La communauté de commune a pris en compte les remarques de la MRAe à ce sujet et va mobiliser le service Entre Deux Mers Tourisme qui tient un observatoire de la capacité d'accueil touristique tout hébergement confondu.

- **Le recours au STECAL en zone naturelle à limiter**

Ce projet crée un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) en zone naturelle. Ce nouveau STECAL de type Nt s'ajoute aux autres STECAL déjà identifiés en zones naturelles et agricoles dans le PLUi. La multiplication de ces STECAL doit interroger sur le recours à une mesure qui doit rester exceptionnelle.

## 5 CONCLUSION : AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

En conclusion, à l'issue des arguments énoncés, j'émet un

### **AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE**

à la demande formulée, relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais.

En effet, ce projet s'inscrit dans un contexte de développement équilibré et cohérent dans la continuité des démarches engagés jusqu'alors par la communauté de communes du Créonnais.

Rédigé à Pessac, le 23 janvier 2023,

Elise Villeneuve



Commissaire enquêtrice