

# **RAPPORT 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**

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

*Sont joints à l'exemplaire original, les registres et les conclusions de la commissaire enquêtrice.*

## TABLE DES MATIERES

1	Contexte du projet .....	3
1.1	Objet de l'enquête .....	3
1.2	Présentation du projet.....	3
1.2.1	Le maître d'ouvrage .....	4
1.2.2	La préparation du dossier .....	4
1.2.3	La commissaire enquêtrice .....	4
1.3	Enjeu du présent rapport.....	4
1.4	Cadre juridique .....	4
1.4.1	Contexte juridique .....	4
1.4.2	Articulation du plan avec les autres plans et programmes .....	5
1.5	Composition du dossier .....	5
2	Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	6
2.1	Désignation de la commissaire-enquêtrice et modalités de l'enquête.....	6
2.2	Information effective du public .....	7
2.2.1	Publicité légale dans les journaux .....	7
2.2.2	Affichage .....	7
2.2.3	Autres modalités d'informations du public .....	7
2.3	Déroulement de l'enquête .....	7
2.4	Avis des personnes publiques associées .....	8
2.5	Climat de l'enquête .....	9
2.6	Notification du procès-verbal de synthèse .....	9
2.7	Mémoire en réponse .....	9
3	Analyse du dossier.....	10
3.1	Méthodologie de l'analyse .....	10
3.2	Observations de la commissaire enquêtrice .....	10
3.2.1	Le rapport de présentation .....	10
3.2.2	Les orientations d'aménagement et de programmation.....	11
3.2.3	Le règlement écrit.....	11
3.2.4	Le plan de zonage.....	11
3.2.5	Avis des PPA et leur prise en compte .....	11
4	Analyse des observations .....	11
	Liste des annexes.....	12

# 1 CONTEXTE DU PROJET

## 1.1 OBJET DE L'ENQUETE

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.

## 1.2 PRESENTATION DU PROJET

La communauté de communes du Créonnais dispose d'un PLUi approuvé le 21 janvier 2020.

La révision allégée n°1 du PLUi a été élaborée sous la responsabilité de la Communauté de Communes du Créonnais.

Cette révision est centrée sur un projet situé sur le domaine de Canadonne de 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 :

1. 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 ;
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 et ouest 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 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 ;
6. Créer une zone de plantations à réaliser dans la zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 ;
7. Modifier le règlement d'urbanisme afin de limiter la hauteur des constructions du secteur Nt de Canadonne à 5 m au faitage ;
8. Modifier le règlement d'urbanisme du secteur Nt de Canadonne afin d'imposer la réalisation de 75% des places de stationnement en souterrain.
9. 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 ;
10. Élaborer une OAP sur le secteur Nt de Canadonne.

A l'issue de l'enquête, la révision allégée n°1 du PLUi fera l'objet d'une approbation par l'autorité compétente en matière de PLU, à savoir la Communauté de communes du Créonnais.

#### 1.2.1 Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la Communauté de communes du Créonnais (CCC), sise 39 boulevard Victor Hugo à Créon (Gironde).

La CCC est représentée par son président, Monsieur Alain Zabulon.

#### 1.2.2 La préparation du dossier

La rédaction du dossier a été réalisée par l'agence Métaphore, bureau d'études techniques, sous la coordination d'Agnès Jarillon, urbaniste DESS.

Le rapport de présentation s'appuie sur la note de sensibilité écologique réalisée en mai 2021 par Raphaël Jun, docteur en biologie spécialité écologie.

#### 1.2.3 La commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a été nommée par le tribunal administratif de Bordeaux. Il s'agit de Madame Elise Villeneuve.

La commissaire enquêtrice est chargée d'informer et de recueillir l'avis du public sur le projet d'une part, d'émettre un avis personnel et motivé d'autre part.

### 1.3 ENJEU DU PRESENT RAPPORT

Le présent rapport est rédigé à l'issue de l'enquête publique. Il relate le déroulement de l'enquête et analyse les observations, propositions et contre-propositions du public. Les conclusions motivées et l'avis de la commissaire enquêtrice est transcrit dans un document séparé.

Il est rédigé par la commissaire enquêtrice à l'attention de la Communauté de Communes du Créonnais.

Il est à disposition de toute personne intéressée durant un an au sein de la CCC et de la mairie de Saint Léon, ainsi que sur le site internet de la CCC (<http://www.cc-creonnais.fr/>).

### 1.4 CADRE JURIDIQUE

#### 1.4.1 Contexte juridique

L'adaptation du PLUi projetée par le projet de révision allégée n°1 et détaillée précédemment s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme qui précise que « *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 des 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, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.* »

Le choix de la procédure de révision allégée répond à l'objet de « *réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages* », « *sans porter atteinte par ailleurs aux orientations du PADD* » compte tenu du caractère mineur de cette évolution et des principes énoncés par le PADD.

Conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement, cette révision est soumise à la procédure d'évaluation environnementale.

#### 1.4.2 Articulation du plan avec les autres plans et programmes

Le PLUi a un rapport de compatibilité avec les documents suivants :

- Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021
- SAGE Nappes Profondes
- SAGE Vallée de la Garonne
- Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Adour-Garonne 2016-2021
- SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise
- Schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

### 1.5 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier établi par la société Métaphore pour le compte du pétitionnaire est composé des éléments listés ci-après :

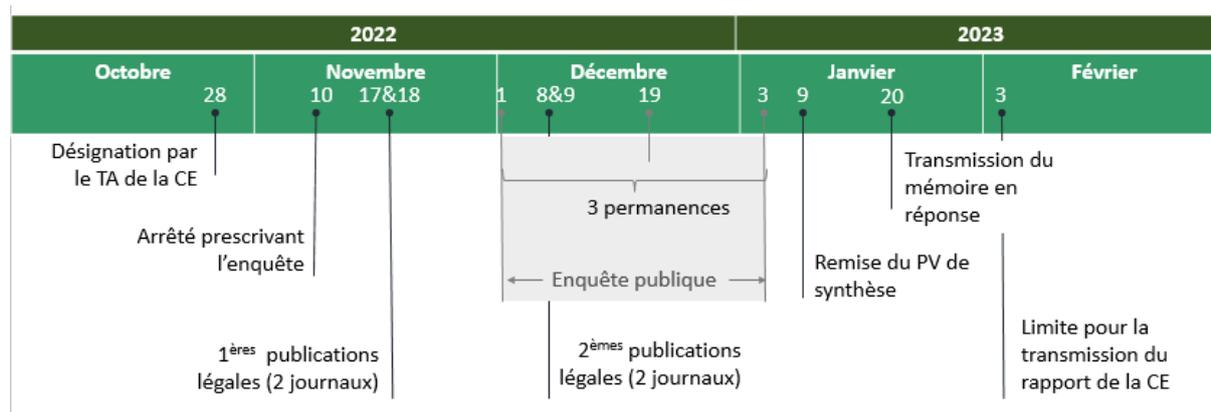
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (16 pages)
- Rapport de présentation composé de 6 parties (130 pages au total)
  - Préambule
  - 1<sup>ère</sup> partie : Présentation des adaptations du PLUi projetées
  - 2<sup>ème</sup> partie : Articulation du plan avec les plans et programmes
  - 3<sup>ème</sup> partie : Analyse de l'état initial de l'environnement, des perspectives de son évolution et caractéristique des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan
  - 4<sup>ème</sup> partie : Analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet
  - 5<sup>ème</sup> partie : Analyse des résultats de l'application de la révision allégée – suivi environnemental
  - 6<sup>ème</sup> partie : résumé non technique et méthode d'évaluation.
- Les avis des personnes publiques associées :
  - Compte rendu de la réunion du 17/11/2022. Examen conjoint des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de révision allégée. (8 pages)
  - Synthèse des avis PPA et de leur prise en compte (suite au 2<sup>ème</sup> arrêt du projet du 26/07/2022)
  - Avis de la DDTM – service accompagnement territorial – unité aménagement de Bordeaux (3 pages)
  - Avis de la DDTM – commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) (2 pages)
  - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine (8 pages)
  - Avis du département de la Gironde – Direction de l'habitat et de l'urbanisme (2 pages) ajouté en cours d'enquête

- Note de présentation du projet de révision allégée du PLUi du Créonnais – 2<sup>nd</sup> arrêt du projet (19 pages)
- Règlement écrit du PLUi (69 pages)
- Plan de zonage (extrait) (5 pages)

Le dossier est accompagné, sur chacun des sites de l'enquête, d'un registre à feuillets non mobiles coté. Il a été paraphé par le président de la CCC préalablement à l'ouverture d'enquête.

## 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les dates relatives à l'organisation de l'enquête sont schématisées ci-dessous :



Le détail du déroulé est rappelé en détail dans les parties ci-après.

### 2.1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRIX ET MODALITES DE L'ENQUETE

Par décision n°E220000116 /33 du tribunal administratif de Bordeaux en date du 28 octobre 2022 ([annexe A](#)), Madame Elise Villeneuve a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté de la Communauté des Communes du Créonnais ([annexe B](#)), prescrivant l'ouverture d'une enquête publique d'une durée d'un mois, du 1<sup>er</sup> décembre 2022 au 3 janvier 2023 inclus a été pris le 10 novembre 2022.

L'avis d'enquête publique ([annexe C](#)) a été préparé pour affichage et diffusion.

L'arrêté prévoit que la commissaire enquêtrice siège à la Communauté des Communes du Créonnais dans les conditions suivantes :

- Jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022 de 09 heures à 12 heures
- Lundi 19 décembre 2022 de 14 heures à 17 heures
- Mardi 3 janvier 2023 de 14 heures à 17 heures

## 2.2 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

### 2.2.1 Publicité légale dans les journaux

Comme prévu par code de l'environnement et rappelé par l'arrêté, l'enquête publique a été annoncée par voie de presse au moins quinze jours avant le début de l'enquête, puis un rappel dans les formes identiques dans les huit premiers jours de l'enquête.

Deux journaux ont diffusé l'avis d'enquête publique aux dates suivantes :

Journal	Date de la 1 <sup>ère</sup> parution	Date de la 2 <sup>nde</sup> parution
Echos	18 novembre 2022	9 décembre 2022
Le résistant	17 novembre 2022	8 décembre 2022

Les attestations de parution figurent en **annexe D**.

### 2.2.2 Affichage

Comme prévu par code de l'environnement et rappelé par l'arrêté, l'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CCC, sur le panneau d'affichage de la mairie de Saint-Léon et sur le site de Canadonne.

La commissaire enquêtrice a constaté que l'affichage avait été effectué sur les différents sites.

Les différents affichages étaient lisibles et visibles depuis la voie publique.

Ils respectaient les préconisations de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

L'affichage a été observé en amont de l'enquête publique et au cours de l'enquête. Les certificats d'affichage fournis par le pétitionnaire figurent en **annexe E**.

### 2.2.3 Autres modalités d'informations du public

En outre, les informations relatives à l'enquête publique pouvaient être consultées sur le site Internet de la communauté de communes du Créonnais à l'adresse suivante <http://www.cc-creonnais.fr/y-vivre/urbanisme/> et sur le site de la mairie de Saint-Léon (<https://www.mairie-saintleon.fr/2022/11/28/enquete-publique-n2/>).

L'information a également été diffusée sur le compte Facebook de Saint Léon, le 21 novembre 2022.

## 2.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022 au mardi 3 janvier 2023 inclus, soit une durée d'un mois.

La commissaire enquêtrice a siégé à la Communauté de communes du Créonnais, sise à Créon, aux dates et heures prévues à l'arrêté. Les pièces mises à disposition pour l'accueil du public étaient accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Le dossier et un registre était mis à disposition du public au sein de la mairie de Saint-Léon et au siège de la communauté de communes du Créonnais. Le public pouvait donc consulter le dossier de l'enquête du jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022 au mardi 3 janvier 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de ces établissements.

## 2.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le projet a été adressé auprès de 10 différentes personnes publiques associées :

- Madame la Préfète de la Gironde
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Gironde
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Gironde
- Madame la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Gironde
- Madame la Présidente du SYSDAU
- Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière de Nouvelle Aquitaine
- Monsieur le Maire Saint-Léon

Les services peuvent ou non émettre un avis ou des observations avant, pendant ou après l'enquête publique.

Une réunion d'examen conjoint des avis émis par les PPA s'est tenu le 17 novembre 2022, dont le compte-rendu figure au dossier.

Quatre organismes publics associés ont fait part de leur avis par courrier en retour.

- La DDTM – service accompagnement territorial – unité aménagement de Bordeaux par courrier en date du 17 novembre 2022, émet un avis favorable et souligne que « *l'évolution du PLUi du Créonnais génère un potentiel de consommation d'espace et d'artificialisation associé* ».
- La DDTM – commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 7 septembre 2022. Elle retient que « *le dossier semble répondre aux observations émises le 2 février 2022* » et émet un avis favorable.
- La mission régionale d'autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine a émis un avis le 9 août 2022. En synthèse, la MRAe indique que le dossier présenté apporte des compléments par rapport au dossier initial. Mais qu'il « *n'apporte pas en revanche d'éléments supplémentaires suffisants concernant les incidences potentielles de l'évolution du PLUi sur la zone humide associée au corridor écologique de la vallée de la Canadonne* ». Et elle « *recommande de porter une attention particulière à la faisabilité du projet d'hébergement touristique au regard des incidences constructives sur la fonctionnalité des sols, en lien notamment avec la réalisation des places de stationnement souterraines.* »
- Le département de la Gironde – Direction de l'habitat et de l'urbanisme par courrier en date du 7 décembre 2022 apporte un avis favorable sous condition de réaliser une analyse des flux qui seront créés par l'opération, et de retravailler les OAP de manière à offrir une sécurisation de la RD238. Il est à noter que ce courrier du département de la Gironde est parvenu au cours de l'enquête.

En dépit des différentes remarques éventuellement formulées, ces **avis sont favorables au projet**.

Le dossier comprend une synthèse des avis des PPA et leur prise en compte.

## 2.5 CLIMAT DE L'ENQUETE

La procédure légale a été respectée. La publicité a été conforme à l'arrêté préfectoral et à la réglementation en vigueur. Elle est estimée satisfaisante.

La durée des permanences a été suffisante pour entendre le public. Ce dernier a eu l'occasion de consulter librement le dossier et de consigner ses observations sur les registres d'enquête publique tout au long de celle-ci.

Aucun incident n'est survenu.

L'enquête s'est déroulée dans un climat approprié au contexte.

## 2.6 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément au code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a remis son procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage (**annexe F**) le 9 janvier 2023, soit dans les huit jours suivant la fin de l'enquête. Un échange téléphonique a permis un échange relatif à ce PV.

Le procès-verbal de synthèse récapitule les différentes observations provenant du public, des PPA et de la commissaire enquêtrice.

Les premiers éléments de réponse ont été apportés par le maître d'ouvrage en séance.

## 2.7 MEMOIRE EN REPONSE

Le maître d'ouvrage a établi en mémoire en réponse (**annexe G**) et l'a transmis à la commissaire enquêtrice par courriel le 20 janvier 2023, dans le délai de 15 jours. Le mémoire apporte des réponses détaillées au procès-verbal de synthèse.

Ces réponses participent à la bonne compréhension du dossier et apportent des précisions favorables pour le dossier.

Une partie de ces éléments est introduite dans le présent rapport au cours de l'analyse du dossier (chapitre 3).

## 3 ANALYSE DU DOSSIER

### 3.1 METHODOLOGIE DE L'ANALYSE

L'analyse du dossier a été effectuée par un travail sur le dossier, mais également en coopération avec le maître d'ouvrage pour préciser les points du projet qui le nécessitait de l'avis de la commissaire enquêtrice.

Dans ce cadre, une rencontre a eu lieu le 28 novembre 2022 en présence de :

- Monsieur Alain Zabulon, président de la Communauté de Communes du Créonnais,
- Madame Pascale Berthelot, directrice générale des services de la Communauté de Communes du Créonnais,
- Madame Agnès Jarillon, représentante du bureau d'études Métaphore
- Madame Elise Villeneuve, commissaire enquêtrice

Une réunion s'est tenue dans les locaux de la CCC. Le projet a été présenté, et le déroulé pratique de l'enquête a été abordé.

Dans un second temps, une visite sur le site du château de Canadonne à Saint-Léon, a été réalisée à la demande de la commissaire enquêtrice.

D'une manière générale, le pétitionnaire a montré une bonne écoute par rapport aux observations formulées et a répondu de manière adaptée aux questions.

### 3.2 OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La constitution du dossier est conforme et cohérente à l'importance du dossier.

La qualité du contenu apparaît globalement correcte.

#### 3.2.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation développe la démarche et les arguments nécessaires à la bonne compréhension du projet.

Le rapport de présentation apporte en détail un état des lieux d'une part, et des explications sur les choix opérés pour l'élaboration du PLU présenté. Il apparaît clair et complet.

En particulier, il détermine une zone humide qui fait l'objet de mesure d'évitement. Le secteur Np destiné à prendre en compte les enjeux de biodiversité et de Trame Verte et Bleue le long du ruisseau de Trousse-Paille, a été adapté, en procédant à l'évitement d'un habitat « prairie humide eutrophe ».

Par ailleurs, il prévoit la mise en œuvre d'un volet assainissement des eaux usées dans l'OAP du secteur Np.

La commissaire enquêtrice regrette que le résumé non technique ne soit pas présenté comme un document isolé, permettant au public de prendre connaissance du projet plus rapidement. Ainsi présenté, comme la 6ème et dernière partie du rapport de présentation, il perd de sa fonction de vulgarisation et d'accessibilité rapide à la teneur du projet. Néanmoins, à la demande de la commissaire enquêtrice, cette dernière partie a été reliée de manière distincte dans le dossier présenté au public. Il était ainsi présenté à part et mis en évidence dans le dossier présenté.

### 3.2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation

Le dossier présente les OAP du projet du secteur de Canadonne. Le dossier est approfondi et clair. Il contient des engagements sur la chartre environnementale en phase de chantier.

Il est noté un écart entre les OAP existences, document 3.0 du PLUi approuvé le 21 janvier 2020 en termes de graphisme et d'approfondissement des projets. Un PLUI de synthèse sera rédigé pour homogénéiser les documents présentés par cette modification et d'autres menés en parallèle.

### 3.2.3 Le règlement écrit

Le règlement écrit présenté ne reprend que les chapitres modifiés. Il met en valeur les modifications apportées en rouge.

Le STECAL prévoit une hauteur de construction maximale à 5 mètres. Il est noté que cette hauteur est inférieure à la hauteur prévue pour les autres secteurs Nt.

De plus, il est prévu pour le STECAL de Canadonne un aménagement des espaces de stationnement en sous-sol pour au moins 75% des places requises.

Enfin, le système de réserve d'eau pluviale est élargi à l'hébergement touristique.

### 3.2.4 Le plan de zonage

Le plan de zonage n'appelle pas de commentaire de la commissaire enquêtrice.

### 3.2.5 Avis des PPA et leur prise en compte

Le tableau de synthèse des avis des PPA et de leur prise en compte permet de faire apparaître clairement les évolutions du dossier pour répondre aux retours des PPA.

Le mémoire en réponse complète le retour par rapport au retour du département de la Gironde, arrivé en cours d'enquête.

La CCC a fait évoluer son projet initial de début 2022 par des itérations avec les PPA.

## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au cours des trois permanences au siège de la CCC, la commissaire-enquêtrice n'a reçu aucune visite et aucune observation n'a été consignée.

En l'absence d'observation du public, il n'est pas possible de réaliser de synthèse des observations.

Le registre est joint à l'exemplaire du rapport transmis à la Communauté de Communes du Créonnais.

FIN DU RAPPORT

A Pessac, le 23 janvier 2022,

Elise Villeneuve



Commissaire enquêtrice

## LISTE DES ANNEXES

- A. Décision de désignation de la commissaire enquêtrice
- B. Arrêté prescrivant l'enquête publique
- C. Avis d'enquête publique
- D. Publicités dans les journaux locaux
- E. Certificats d'affichage
- F. Procès-verbal de synthèse notifié
- G. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage