



## PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction départementale des territoires et de la mer

### Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

réunion du 7 septembre 2022

### Communauté de Communes du CRÉONNAIS

### Révision à modalités allégées n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur HERLEMONT Benoît, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant madame la préfète de la Gironde.

#### Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MORIN Jean-Claude, maire de Coimères, représentant l'association des maires de Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Madame LARRAUX Nathalie, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles de la Gironde,
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur MUSSEAU Luc, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest – SEPANSO – Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

#### Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de la Gironde (pouvoir transmis à M. DE ROQUEFEUIL),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

#### Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de la Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 16

Quorum : le quorum est atteint.

## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Créonnais pour émettre un avis sur le projet de révision allégée n°1 de son PLUi. Cette procédure vise à rendre possible la réalisation d'un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne dans le cadre du changement de destination du château et ses dépendances ainsi que la constructibilité de la partie au sud du château. La procédure engagée vise notamment à créer un secteur Nt sur la partie bâtie du château et ses dépendances ainsi que la partie verger et espace prairial développée au sud-ouest.

Pour rappel, la commission a émis un avis défavorable le 2 février 2022 sur un premier projet arrêté le 19 octobre 2021. Convaincue de l'opportunité de ce projet pour le territoire du Créonnais, la CDC a souhaité apporter les modifications demandées par les différentes PPA qui se sont exprimées.

Il appartient ainsi à la CDPENAF de se prononcer sur le présent projet arrêté par délibération du conseil communautaire le 26 juillet 2022. Les modifications apportées au dossier dans le cadre de ce 2<sup>e</sup> arrêt concernent essentiellement 2 points : Une modification du zonage Nt et l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le dossier précise également que le projet de STECAL sur le site de Canadonne présente les caractéristiques suivantes :

- Une assiette foncière de 2,56 ha qui couvre le château et une zone latérale qui constituait historiquement la « zone vivrière » du château composée d'un verger et un espace herbacé ;
- La capacité d'accueil du STECAL, sur la base d'une emprise au sol de 20 %, représente une emprise constructible de 5 120 m<sup>2</sup> auxquels il faut déduire 1 700 m<sup>2</sup> d'emprise du château et ses dépendances, soit la possibilité de construire 3 420 m<sup>2</sup> de construction neuve ;
- Le périmètre dans lequel cette capacité constructible est réalisable est circonscrite dans l'OAP qui définit une zone d'implantation à caractère obligatoire ; ce périmètre s'étend sur 0,9 ha ;
- Une capacité d'accueil de 50 chambres ou unités d'hébergement.

La création d'un 11<sup>e</sup> secteur Nt à Canadonne porterait leur surface totale à 12 ha soit une emprise proportionnellement limitée par rapport au territoire du PLUi qui s'étend sur 12 300 ha (0,1 %).

### DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte de ce projet arrêté une seconde fois par délibération du conseil communautaire. Elle retient que le dossier semble répondre aux observations émises le 2 février 2022 et émet en conséquence un avis favorable sur la procédure engagée.

### RÉSULTATS DU VOTE

16 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT