

# RÉVISION ALLÉGÉE DU PLUI DU CRÉONNAIS

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 17/11/2022

**Examen conjoint des avis emis par les Personnes Publiques  
Associées sur le projet de révision allégée**

MAÎTRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

39, Bld Victor Hugo

33670 CREON





## // Présents :

- Alain ZABULON, président de la CDC du Créonnais,
- Frédéric LATASTE, conseiller communautaire
- Pascale BERTHELOT, DGS CDC du Créonnais,
- Agnès JARILLON, Urbaniste - Agence METAPHORE

## // Personnes Publiques Associées :

- France POTIE, Responsable Unité d'Aménagement, DDTM33
- Julien SEQUE, Chargé d'études Unité d'Aménagement, DDTM33,

## // Personnes Excusées :

- Sylvia LABEQUE, SYSDAU
- Florence BERARD, Direction Habitat et Urbanisme, CD33,
- Nicolas TARBES, maire de Saint-Léon

//Objet : Examen conjoint des avis PPA formulés sur le 2<sup>ème</sup> projet de révision allégée

## // Déroulement de la réunion :

M. Zabulon rappelle le contexte de cette 2<sup>ème</sup> réunion d'examen conjoint de la révision allégée relative au projet d'hébergement touristique sur le domaine du château de Canadonne :

### OBJET DU PROJET DE REVISION ALLEGEE :

Faire évoluer le PLUi en vue de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général pour le territoire créonnais, qui présente les caractéristiques suivantes :

Projet d'hébergement touristique à caractère oenotouristique réalisé dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments du château de Canadonne et ses dépendances, et dans le cadre d'une constructibilité pour un bâtiment neuf sur une partie du parc du château (zone potagère).

### RAPPEL DES DIMENSIONS QUI FONDENT LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET :

- Lutte contre le phénomène de « territoire-dortoir », par la recherche d'un développement économique intégré au territoire de l'Entre-Deux-Mers et porté par la création de petites et moyennes entreprises, aux activités faiblement impactantes pour l'environnement, privilégiant les secteurs du tourisme, de l'artisanat, du tertiaire, de l'agriculture ;
- Soutien au tissu agricole et viticole : les élus de l'Entre deux Mers, conscients que la crise viticole annonce une mutation profonde, soutiennent les projets de diversification agricole notamment vers l'oenotourisme, de promotion des productions locales, et de valorisation des circuits courts ;
- Le volet agricole du projet : le vin du domaine de Canadonne va pouvoir grâce à ce projet, faire l'objet d'une remise aux normes respectant le cahier des charges AOC, à savoir la plantation en vignes des 6 ha manquants pour obtenir une surface de 18 ha plantés en AOC ;
- Soutien au tissu économique local : retombées économiques pour le tissu artisanal avec le recours aux entreprises du bâtiment implantées en Créonnais, les acteurs locaux du tourisme vert et des loisirs
- Réutilisation d'un bâti existant de grande qualité, qui en l'absence d'une nouvelle vocation économique, est voué à l'abandon et à la ruine ;

### RAPPEL DE LA PROCEDURE ENGAGEE AU COURS DE L'ANNEE 2021/2022

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la CDC du Créonnais a délibéré le 19 octobre 2021, pour faire évoluer le PLUi sur les 9 points ;

### RAPPEL DES AVIS FORMULES SUR LE PROJET DANS LE CADRE DE LA 1<sup>ère</sup> CONSULTATION :

- un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) « réservé » : la MRAE a soulevé un certain nombre de points susceptibles de présenter des incidences sur l'environnement, notamment les modalités d'assainissement des eaux usées.
- un avis défavorable de la CDPENAF : par manque d'information sur le caractère de « constructibilité limitée » du STECAL Nt et le zonage considéré comme trop proche du ruisseau de Trousse Paille, la CDPENAF a émis un avis défavorable.

- un avis défavorable du commissaire enquêteur : fondé sur un point : « l'atteinte au bon déroulement de la procédure » au regard du fait que le dossier a été notifié aux PPA 1 jour avant la délibération d'arrêt du projet par le Conseil communautaire d'une part et d'autre part que la réunion d'examen conjoint s'est déroulée avant le délai de 3 mois dont dispose la MRAE pour donner son avis et avant le passage en CDPENAF ;

### JUSTIFICATION DU CHOIX DE PROCEDER A UN 2ND ARRET DU PROJET

Convaincue de l'opportunité de ce projet pour le territoire du Créonnais, la CDC a souhaité apporter les modifications demandées par les différentes Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées, reconduire une concertation avec le public dans le cadre d'une 2<sup>ème</sup> réunion publique (18 juillet 2022) afin d'expliquer en quoi le dossier est amélioré, puis reprendre la procédure à la phase de la délibération d'arrêt du projet.

### PRESENTATION DES AMELIORATIONS APORTEES AU DOSSIER

Les modifications apportées au dossier dans le cadre de ce 2<sup>ème</sup> arrêt du projet et 2<sup>ème</sup> consultation PPA, concernent essentiellement deux points :

1. Une modification du zonage Nt (cf ci-dessous) afin de le reculer au maximum du ruisseau de Trousse Paille, tout en prenant en compte la faisabilité du projet,

AVANT REVISION ALLEGEE



APRES 1<sup>ER</sup> ARRET DU PROJET (2021)



APRES 2<sup>ème</sup> ARRET DU PROJET (2022)



2. L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à la demande notamment de la DDTM33 lors de l'examen conjoint du 28/10/21, qui détermine les conditions d'assainissement des eaux usées et la gestion environnementale du chantier (point d'attention soulevé par la MRAE).

A l'issue de cet exposé, les points suivants sont abordés par la DDTM33, seule PPA présente :

#### **AVIS DDTM 33** (avis reçu par courrier et annexé au PV)

Mme Potié note les évolutions apportées au dossier, qui vont dans le bon sens, et qui constituent une consolidation par rapport à la 1<sup>ère</sup> version.

Des précisions concernant les modalités d'accès et de stationnement sont demandées ;

Réponse de la collectivité : Ces modalités d'aménagement sont précisées de façon relativement encadrée dans l'OAP du secteur, et donne la priorité à un traitement sobre et faiblement artificialisant en termes d'imperméabilisation.

M.Sequé attire l'attention de la collectivité sur le fait que les procédures d'évolution intermédiaires de type Déclaration de Projet, Révision allégée, ...sont susceptibles d'engendrer des phénomènes de consommations d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF), qu'il convient de prendre en considération par rapport à l'objectif initial de modération de la consommation foncière du PLUi lors de son approbation ;

Réponse de la collectivité :

Ces phénomènes sont à évaluer dans le cadre de l'évaluation prévue à l'article L153-27 du code de l'urbanisme, qui précise que « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme.../. l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale,../. procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2../. L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols ../. cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan ».

M.Zabulon apporte en outre la précision suivante : la réduction de moitié de la consommation foncière au cours de la période des 10 ans qui suivent la promulgation de la loi Climat et Résilience, sera modulée à l'échelle du Scot de l'AMB, selon les territoires, en tenant compte de leur consommation foncière rétrospective respectives, le créonnais apparaissant comme le territoire ayant le moins consommé à l'échelle de l'agglomération.

M.Séque rappelle que les données de biodiversité mobilisées dans le cadre de ces démarches sont à téléverser sur une plateforme publique d'inventaire National du patrimoine Naturel.

M. Zabulon interroge les représentants de la DDTM33 sur le caractère recevable du dossier à ce stade de la procédure ?

Réponse de la DDTM33 :

Le projet répond globalement aux observations qui ont été formulées, et la procédure peut être poursuivie vers la prochaine étape d'enquête publique.

Diffusion du compte-rendu à la charge du maitre d'ouvrage



Fait à Bordeaux, le 22/11/2022  
Agnès JARILLON  
Urbaniste DESS – qualifiée O.P.Q.U. n°203

PJ : Avis sur la Révision allégée n°1 du PLU i du Créonnais, DDTM33



**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement de Bordeaux**

Affaire suivie par :  
**Frédéric KOZIMOR**  
Chef du Service Accompagnement Territorial  
Tél : 05 47 30 53 74  
Mél : frederic.kozimor@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 17 novembre 2022

**LE CHEF DU SERVICE ACCOMPAGNEMENT  
TERRITORIAL**

à

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES DU CRÉONNAIS  
39 BOULEVARD VICTOR HUGO  
33670 CRÉON**

**Objet :** Avis sur la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Créonnais.

Dans le cadre de la procédure de révision « allégée », ou à objet unique, n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais sur la commune de Saint Léon, vous organisez une réunion des personnes publiques associées pour un nouvel examen conjoint. Le dossier présenté comporte des évolutions suite aux avis de l'Autorité Environnementale et de ceux émis dans le cadre du précédent examen conjoint.

Le projet de révision allégée du PLUi du Créonnais (art. L.153-34 du Code de l'Urbanisme) a ainsi pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) Nt autour du château de Canadonne, pour lui permettre de développer une offre d'accueil touristique et ainsi in fine d'améliorer le potentiel oenotouristique sur le secteur.

Le PLU opposable inscrit un principe de diversification touristique dans le PADD et le règlement prévoit un « ..secteur Nt, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où sont autorisées toutes les constructions, les extensions et les annexes des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, habitat insolite, cabanes dans les arbres, .. ».

Dans notre premier avis, nous avons fait des observations concernant le STECAL, le règlement et relevé l'absence d'OAP. Des réponses ont été apportées dans le nouveau dossier.

2, esplanade Charles-de-Gaulle  
CS 41397 – 33077 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 90 60 60  
www.gironde.gouv.fr

Le choix du STECAL est justifié au regard des objectifs annoncés de la révision. En effet, le STECAL permet de façon dérogatoire des possibilités constructives au sein de ces secteurs, son règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, il permet d'assurer l'insertion des constructions et des aménagements futurs dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le projet de révision du PLUi s'avère compatible avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine concernant le développement de ce type d'offre touristique sur le territoire qu'il couvre.

Le dossier qui a été transmis est riche et témoigne de la recherche qualitative faite en faveur du patrimoine, du paysage, de la préservation de l'environnement avec la mobilisation d'outils proposés par le code de l'urbanisme (L 113-1 trame EBC, L151-19...).

Le rapport de présentation (RP) est fourni et toutes les différentes thématiques sont traitées, il a été complété sur la base des observations formulées dans le premier avis.

#### Le STECAL :

Le rapport de présentation indique bien la superficie du STECAL (2,56 ha) en complément de celle du domaine de Canadonne (4,6 ha). Les possibilités constructives résiduelles offertes par le projet de règlement (emprise au sol 20 %, espace de pleine terre 70%) sont précisées au regard du bâti existant, elles représentent un potentiel d'artificialisation conséquent.

Le contour du STECAL a été légèrement repris à l'ouest pour tenir compte de la proximité du ruisseau et de la prairie humide présente. Il est indiqué, dans le RP (p 66), que seuls les critères floristiques ont été utilisés pour caractériser la zone.

Des précisions ont été apportées sur le système d'assainissement autonome projeté, il est localisé dans l'OAP et, comme prévu au règlement, devra faire l'objet d'une validation par le SPANC au stade opérationnel.

#### L'OAP :

Le dossier a été complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle précise, en effet, le secteur constructible en plus du bâti existant, la zone humide à éviter, l'implantation des installations prévues pour l'assainissement. Les conditions d'accès et le stationnement aérien y sont suggérés. Les conditions de la défense incendie demandent à être précisées, elles seront attendues dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire.

La présence d'une charte environnementale en annexe du règlement d'urbanisme témoigne de la volonté de permettre un futur projet qualitatif.

L'évolution des règles du PLUi générées par la procédure de révision allégée objet du présent avis est recevable. Il reste que les incidences, in fine, sur le milieu naturel si des aménagements sont projetés (création de stationnement en sous-sol) devront être étudiés en globalité au stade projet.

Enfin, pour rappel, cette évolution du PLUi du Créonnais génère un potentiel de consommation d'espace et d'artificialisation associé qu'il conviendra de prendre en compte dans l'approche de sobriété foncière dictée aux futurs projets des territoires traduits par les PLU, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

Pour mémoire, les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests,FAQ) sur [naturefrance.fr](http://naturefrance.fr) :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant: [assistance.depobio@afbiodiversite.fr](mailto:assistance.depobio@afbiodiversite.fr).

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

**Frédéric KOZIMOR**  
Chef du Service  
Accompagnement Territorial

