



COMPTE-RENDU DE REUNION

Etude : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Léognan

Objet : Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

Date : Jeudi 7 janvier 2021

LE PRESENT COMPTE-RENDU CONSIGNE LES REMARQUES ET OBSERVATIONS FORMULEES AU COURS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Remarques formulées par la DDT

Dans le cadre du choix de la procédure de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le constat avéré d'un intérêt général doit être démontré. Les éléments avancés dans le dossier n'étaient pas suffisants pour démontrer cet intérêt général : l'offre ciblée de tourisme répondant à un besoin non pourvu aujourd'hui sur le territoire intercommunal ne ressortait pas à la lecture du dossier. Les éléments complémentaires présentés lors de l'examen conjoint viennent compléter le dossier transmis à la DDT.

En outre, la DDT ne partage pas l'argumentation présentée dans le dossier transmis pour justifier d'un classement du château de Léognan et de ses dépendances en zone urbaine Up. Le projet présenté ne nécessite pas de nouvelles constructions. Le classement du secteur en zone U (qui par nature autorise de la constructibilité) est discutable puisque le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions et que la zone Up est éloignée des autres zones urbaines du PLU. Le recours au STECAL est plus approprié au regard du contenu du projet présenté et s'inscrit dans la doctrine développée dans le département de la Gironde. La seule étape supplémentaire requise est la consultation de la CDPENAF.

Concernant la prise en compte des risques, il convient de rajouter un paragraphe dans le dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal afin de démontrer que le risque d'incendie a bien été pris en compte.

Le dossier d'enquête publique devra également comprendre le règlement et le zonage modifiés, en plus de la notice explicative.

N.B : l'avis transmis par la DDT est consultable dans le dossier d'enquête publique.

- ⇒ Maître Bolleau précise les motifs qui ont prévalu dans la délimitation du secteur en zone Up. En premier lieu, le code de l'urbanisme dispose que peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés, ce qui est le cas du secteur du château de Léognan et de ses dépendances. En outre, la possibilité de recourir à un STECAL a été écartée puisqu'il existe un réel aléa à ce qu'un projet touristique et de loisirs important puisse entrer dans l'objet de la lettre de l'article L. 151-13 du CU. Ainsi, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a exposé le fait que « le législateur a entendu notamment autoriser à titre exceptionnel dans les zones agricoles la délimitation de sous-secteurs en nombre et en superficie restreints dans lesquels des constructions sont autorisées, en vue de favoriser l'entretien du bâti ou la construction de

bâtiments non strictement liés à l'activité agricole, **dans l'intérêt de la vocation agricole des lieux environnants** » (CAA Bordeaux, 18 décembre 2018, n° 17BX00301).

La jurisprudence citée précise « dans l'intérêt » de la vocation agricole des lieux environnants, sachant qu'une activité d'oenotourisme est seulement en lien mais pas nécessairement dans l'intérêt du caractère agricole des lieux.

C'est ainsi qu'un STECAL ne peut permettre l'implantation d'équipements de sport et de loisirs (TA Versailles, 4 mai 2018, Commune de Trappes, req., n° 1702800).

En outre, les auteurs d'un PLU peuvent légalement limiter la constructibilité en application de l'article R. 151-30 (et de l'article L. 151-9 du CU), lequel dispose :

« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

La création d'une zone U ne suppose pas de permettre l'implantation de construction nouvelle et peut se limiter à autoriser les extensions des constructions existantes. Les interdictions ou limitations de constructions sont autorisées en zone urbaine, tant qu'elles correspondent à la vocation de la zone (cf. TA Lyon, 10 décembre 2020, SCI Gazou-Gazou, n° 1908497).

Remarque formulée par SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Le SCoT accorde une vigilance à l'équilibre entre lieux d'emploi et de résidence. La concentration d'emplois du secteur de Léognan est de 0,6 traduisant le besoin pour une partie des résidents de se déplacer pour aller travailler. Le projet présenté, en proposant une offre locale d'emplois répond à cette attente.

Il est également mis en avant l'intérêt pour le renforcement de la qualité et la mise en valeur de l'offre en oenotourisme.

Remarque formulée par le département de la Gironde

Le représentant du département met en avant l'absence dans le dossier d'éléments traitant des incidences du projet sur la ressource en eau : il est demandé que ce point vienne compléter le dossier présenté. En outre, des précisions ont été demandées sur l'assainissement existant et prévu. Le porteur de projet a mis en avant les solutions techniques retenues :

- ✓ Pour le château, le projet prévoit un redimensionnement de la filière existante.
- ✓ La réhabilitation des écuries impliquent la création d'une nouvelle installation.

Remarque formulée par la Communauté de Communes de Montesquieu

En plus des polygones d'implantation présentés dans le zonage, il est demandé d'un recul minimum soit inscrit dans le règlement de la zone Up par rapport au chemin du Barp afin que les extensions réalisées ne s'approchent pas de la voie existante.

- ⇒ Monsieur le maire souligne que le projet s'inscrit dans une logique de réappropriation du patrimoine existant avec une recherche de protection du site. L'implantation des constructions devra être mieux définie afin de consolider l'encadrement et la recherche de protection.

Remarqué formulée par la Chambre d'Agriculture de la Gironde

Le représentant de la chambre d'agriculture a confirmé la doctrine appliquée dans le département de la Gironde : le projet présenté pourrait mobiliser l'outil du STECAL. Une question est également adressée au porteur de projet concernant la présence de bâtiments agricoles à proximité du Château de Léognan : M. Miecaze, propriétaire du château répond que les bâtiments agricoles sont situés à proximité des vignes au sein des espaces agricoles ; ainsi le château et ses dépendances ne comportent pas de bâtiments agricoles.

Remarque formulée par le SDIS

Le représentant du SDIS a rappelé qu'il sera indispensable de tenir compte du risque de feu de forêt dans le cadre du permis de construire. A cet effet, la DFCI devra être associée.

Remarques formulées par les élus présents lors de l'examen conjoint

Est-on certain que les emplois créés profiteront au bassin de vie local ?

- ⇒ Les métiers de l'hôtellerie doivent composer avec des horaires décalés et de journées très souvent coupées. Cette caractéristique multiplie les besoins de mobilité du personnel ; la proximité est de fait indispensable pour faciliter la mobilité. Les salariés, jeunes pour la plupart, recherchent une proximité avec leur lieu de travail.

Quelle est la superficie occupée par le parking de 96 places ? Quel est le nombre de places qui sera occupé par les salariés ? Le parking restera-t-il accessible depuis le domaine public ?

- ⇒ La surface du parking s'élève à 2700 m². 20 à 25 personnes seront amenées à travailler en même temps sur le site. Le covoiturage étant fréquent, l'occupation sera de 10 à 15 places sur le site par les salariés. L'espace restera ouvert et ne sera pas réservé aux résidents du domaine.

Quel est l'impact du projet sur la circulation automobile ? Une réflexion a-t-elle été menée pour permettre un évitement du flux de circulation généré ?

- ⇒ L'augmentation de la circulation n'est pas négligeable mais le quartier de Mignoy canalise la vitesse des véhicules. De plus la configuration étroite du chemin du Barp oblige les véhicules à limiter leur vitesse.

Quel est l'estimation des flux supplémentaires attendus, notamment liés aux autobus ?

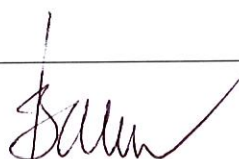
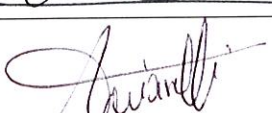
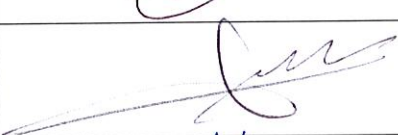
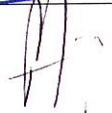
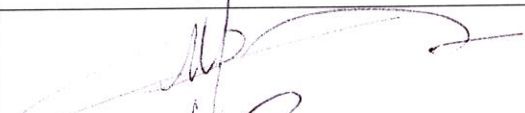
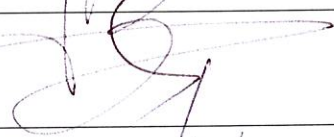
- ⇒ L'accueil d'autobus ne correspond pas au positionnement du château de Léognan qui recherche un tourisme d'accueil qualitatif à destination de petits groupes venant en même temps séjourner dans le domaine.

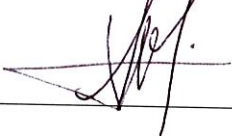


EXAMEN CONJOINT – DEC PRO CHATEAU LEOGNAN

07/01/2021

Feuille d'émargement

BARBAN Laurent	
CD 33. BERARD Florence	
CC Montesquieu VAINRELLI Pascale	
POINTET Marc	
GUINOT Jean-Pierre	
BARRAULT Michel	
POLSTER Tonique	
DUCOUT Pierre	
Therage Chantal	
MEADE Philippe	
MORIN Philippe	

Me Alexandre BOLLER	
COURAU Louis CA 33	
MICHEL Julien	 SDS Pompier 33