**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE LEOGNAN**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN**

**COMPATIBILITE DU DOCUMENT D’URBANISME PLU**

**SITE : CHATEAU DE LEOGNAN**

**PROCES-VERBAL**

**EP N° 20000087/33**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 17 FEVRIER 2021**

**AU 19 MARS 2021 INCLUS**

**L’ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D’URBANISME PLU SUR LA COMMUNE DE LEOGNAN S’EST DEROULEE DU 17 FEVRIER 2021 AU 19 MARS 2021 INCLUS.**

**MOI-MÊME Henri BETBEDER AIT ETE DESIGNE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR Mr LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX PAR DECISION DU11/12/2020.**

**LA MAÎTRISE D’OUVRAGE DE CETTE DECLARATION DE PROJET EST PORTEE PAR LA MAIRIE DE LEOGNAN ET CONCERNE L’AMENAGEMENT DU CHATEAU DE LEOGNAN EN ETABLISSEMENT OENOTOURISTIQUE.**

**L’OBJET DE LA PRESENTE DEMANDE PORTE DONC SUR CETTE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA COMPATIBILITE DU PLU.**

**LE PROJET CONCERNE LE SITE IMMEDIAT DU CHATEAU DE LEOGNAN , L’OBJET ETANT DE CLASSER 2,5HA ENVIRON AUTOUR DU CHATEAU ET DE SES DEPENDANCES EN ZONE Up EN REMPLACEMENT DU CLASSEMENT EN ZONE N. IL EST A NOTER QUE CES 2,5HA FONT PARTIE D’UN ENSEMBLE FONCIER DE L’ORDRE DE 70HA QUI RESTE EN ZONE N.**

**J’AI DONC RENCONTRE EN PREMIER Mr BARBAN MAIRE DE LA COMMUNE DE LEOGNAN ACCOMPAGNE DE Mme BAPTISTAL DU SERVICE URBANISME ET J’AI RENCONTRE EGALEMENT Mr SALLES DU SERVICE ADMINISTRATIF AFIN D’ELABORER LES MODALITES DE L’ENQUÊTE ET SURTOUT DE FIXER LES DATES ET LES DIFFERENTES PERMANENCES.IL A DONC ETE CONVENU QUE CETTE ENQUÊTE SE DEROULERIT DU 17 FEVRIER 2021 AU 19 MARS 2021 INCLUS AVEC LA TENUE DE CINQ PERMANENCES POUR RECEVOIR LE PUBLIC :**

**17 FEVRIER DE 9H30 A 12H00 OUVERTURE DE L’ENQUÊTE,**

**24 FEVRIER DE 14H30 A 17H00,3 MARS DE 14H30 A 17H00,10 MARS DE 14H30 A 17H00,19 MARS DE 14H30 A 16H00 ET CLÔTURE.**

**J’AI ENSUITE FAIT UNE VISITE DU SITE ; POUR CE FAIRE J’AI RENCONTRE Mme ET Mr MIACAISE PROPRIETAIRES DU CHATEAU DE LEOGNAN POUR M’IMPREGNER IN SITU DE LA NATURE ET DE LA DENSITE DE L’OPERATION ET APPRECIER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU SITE.**

**J’AI EGALEMENT FAIT UNE VISITE DES LIEUX ENVIRONNANTS AFIN DE ME FAIRE UNE IDEE UN PEU PLUS GLOBALE ET NOTAMMENT SUR LA VOIRIE DE DESSERTE.**

**LORS DE LA TENUE DES PERMANENCES DE NOMBREUX ADMINISTRES SONT VENUS S’INFORMER ET FAIRE PART DE LEURS DOUTES ET DE LEURS INQUIETUDES GENERES PAR LE PROJET.ILS ONT PU S’EXPRIMER OUVERTEMENT ET ONT DEPOSE LEURS CONTRIBUTIONS ( 13 AU TOTAL ). J’AI EGALEMENT RECU DEUX COURRIELS ET UNE PETITION AVEC 103 SIGNATURES PAPIER ET 206 EN NUMERIQUE M’A ETE TRANSMISE.**

**TOUS CES DOCUMENTS SONT ANNEXES AU REGISTRE D’ENQUÊTE.**

**JE PENSE QUE LA PUBLICITE A ETE CORRECTEMENT ASSUREE AINSI QUE LES AFFICHAGES SUR SITE, EN DIVERS LIEUX DE LA COMMUNE ET EN MAIRIE EGALEMENT.**

**L’ENQUÊTE S’EST DEROULEE DE MANIERE SEREINE ET COURTOISE.**

**J’AI DONC CLÔTURE LE REGISTRE D’ENQUÊTE LE 19 MARS 2021 A 16H00 , RASSEMBLE TOUTES LES PIECES NECESSAIRES POUR ANALYSE DEFINITIVE ET REDACTION DU RAPPORT D’ENQUÊTE.**

**POUR LE PRESENT PROCES-VERBAL :**

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :Henri BETBEDER**

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE LEOGNAN**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D’URBANISME PLU**

**RAPPORT D’ENQUÊTE PUBLIQUE**

**EP N° 20000087/33**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : HENRI BETBEDER**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 17 FEVRIER 2021 AU**

**19 MARS 2021 INCLUS**

**PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D’ENQUÊTE**

**1-PRESENTATION GENERALE DE L’OPERATION ET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE**

**1-1-Localisation, contexte**

**1-2-Cadre règlementaire**

**1-3-Nature et caractéristiques du projet**

**1-4-Composition du dossier soumis à l’Enquête Publique**

**2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE**

**2-1-Désignation du Commissaire Enquêteur**

**2-2-Organisation de l’Enquête-Visite préalable et fixation des dates**

**2-3-Information du public, publicité, affichage règlementaire**

**2-4-Déroulement de l’Enquête : climat général ,permanences**

**2-5-Services consultés**

**3-PARTICIPATION DU PUBLIC-OBSERVATIONS**

**3-1-Participation du public-déroulement des permanences**

**4-CLÔTURE DE L’ENQUÊTE ET COMMENTAIRES GENERAUX**

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**1-CONCLUSIONS GENERALES**

**2-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**TROISIEME PARTIE : ANNEXES**

**A) Décision du TA de BORDEAUX portant désignation du Commissaire Enquêteur**

**B) Arrêté de mise à l’Enquête**

**C) Avis d’Enquête-Certificat d’affichage**

**D) Note de présentation**

**E) Délibération Commune de LEOGNAN**

**F) Procès-verbal Examen conjoint PPA**

**G) Avis DDTM et MRAE**

**H) Avis UDAP-Architecte des Bâtiments de France**

**I) Avis Mairie VILLENAVE D’ORNON**

**J) Divers plans : situation, masse-PLU zonage**

**K) Règlement zone Up**

**1-PRESENTATION GENERALE DE L’OPERATION ET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE**

**1-1-Localisation-Contexte**

**Le Château de LEOGNAN au SUD de la Commune de LEOGNAN. Le Château et ses annexes sont implantés sur un ensemble foncier d’environ 70ha en grande partie boisé. L’ensemble bâti se situe en bordure du chemin du Barp sur une superficie concentrée d’environ 2,5ha et ne dépasse pas 3% de l’ensemble de la propriété. Cet élément est important car il caractérise un environnement paysager fort autour de cet ensemble immobilier.**

**Le projet concerne l’aménagement du Château et de ses dépendances pour créer un complexe oenotouristique par la création d’une quarantaine de chambres, mais aussi des activités de loisirs (création SPA ,salles massages ,vestiaires, sauna et hammam).Le volet oenotouristique sera tourné vers des activités de visites ,de dégustation et de vente de vin.**

**1-2 Cadre règlementaire**

**Le présent projet s’inscrit dans le cadre de déclaration de projet établie par le Code de l’Urbanisme-articles L 300-6 ;L123-14 ;L 123-14-2 ;R 153-15 ;L 122-15 et L 122-6-1.**

**La création d’une zone limitée Up va permettre d’encadrer de manière serrée tous les aménagements qui vont être réalisés.**

**Un STECAL ( secteur de taille et e capacité d’accueil limitées) porté par l’article L 151-13 du Code de l’Urbanisme a été évoqué voire préconisé ;toutefois la solution déclaration de projet et zone Up paraissent plus adaptées à ce type d’opération notamment par le volet tourisme et loisirs porté par le projet auquel le STECAL pouvait amener des restrictions néfastes au volume des aménagements envisagés : le règlement zone Up est clair, précis et équitable quant à tous les autres règlements de zone dans le présent PLU et permettra d’encadrer très strictement l’opération et ses éventuelles évolutions.**

**1-3 Nature et caractéristiques du projet**

**Le projet s’intègre parfaitement dans les différents documents urbanistiques notamment du SCOT (schéma de cohérence territoriale) de l’Aire Métropolitaine Bordelaise et s’inscrit parfaitement dans le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs et du Schéma Départemental de la Gironde. En effet, un déficit de projets d’oenotourisme de ce type apparaît en Gironde comparé à d’autres fortes régions viticoles .**

**Il est à noter que ce site est remarquable (château du 19iem siècle) et ornements paysagers réalisés par les frères BUHLER ( paysagistes du jardin du Luxembourg à Paris).**

**Les futurs aménagements ne font pas l’objet de constructions nouvelles ;la qualité architecturale de l’ensemble n’est pas « entachée » par le projet. Le volet paysager est parfaitement respecté voire développé ; en effet le futur parking de l’ordre de 98 places annoncées fera lui aussi l’objet de plantations nouvelles.**

**Le dossier Evaluation Environnementale n’a pas été retenu à l’examen conjoint.**

**Les caractéristiques des réseaux divers paraissent répondre aux besoins du projet, toutefois la voirie amenant au Château de LEOGNAN paraît un peu « chétive » au vu de l’augmentation conséquente du flux de véhicules généré par la nouvelle activité et u volet sécurité ne serait pas à exclure dans ce projet. Toutefois cette suggestion ne concerne pas directement le projet lui-même mais concerne plus largement le gestionnaire du domaine public en l’occurrence la collectivité Territoriale via la Commune de LEOGNAN.**

**Il est à noter le caractère d’Intérêt Général du projet .En effet ce projet qui à première vue donne l’aspect d’un projet d’Intérêt Privé s’insère dans une dimension économique et touristique beaucoup plus large que le petit périmètre du Château de LEOGNAN lui-même. Le nombre de chambres d’hôte et de gîtes apparaît comme suffisant ; par contre le nombre de chambres du type proposé dans le projet n’est pas à la hauteur de la région touristique et répond en conséquence à un besoin d’Intérêt Général conformément au SCOT et au Schéma Départemental Touristique.**

**1-4 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L’ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Le dossier est constitué essentiellement de la Déclaration de Projet(ALTEREO) emportant mise en compatibilité du PLU de LEOGNAN.**

**Un règlement d’urbanisme du PLU est annexé, ainsi qu’un ensemble de plans de zonage du PLU de LEOGNAN (3 plans-pièces 3-2) et qui permettent de situer l’opération.**

**Un dossier administratif est également joint avec les pièces suivantes :**

**-Décision TA nomination Commissaire Enquêteur**

**-Arrêté du Maire portant description de l’Enquête Publique**

**-Avis publicité-Certificat d’affichage**

**-Note de présentation**

**-Délibération Conseil Municipal**

**-Compte rendu Examen Conjoint**

**-Avis DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)**

**-Avis CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)**

**-Avis MRAE (Mission Régionale d’Autorité Environnementale)**

**-Avis Architecte des Bâtiments de France**

**-Avis Maire de VILLENAVE D’ORNON**

**2-ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE**

**2-1Désignation du Commissaire Enquêteur**

**C’est par décision N° E 20000087/33 du 11écembre 2020 que Mr Le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX m’a désigné moi-même Henri BETBEDER en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de la Commune de LEOGNAN.**

**De par ma désignation j’ai pris contact avec Mr BARBAN-Maire de LEOGNAN ainsi qu’avec Mme et Mr MIACAISE propriétaires du Château de LEOGNAN porteurs du projet d’aménagement qui génère la présente modification administrative du PLU de LEOGNAN.**

**Par ailleurs j’ai pris contact avec le Service Urbanisme de la Commune de LEOGNAN pour fixer les conditions matérielles et sanitaires (spécificités COVID 19) à prévoir pour la durée de l’Enquête et des permanences**

**2-2Organisation de l’enquête-Visites préalables et fixation des dates**

**Suite au rendez- vous du 7 janvier 2021 à 16h avec Mr BARBAN-Maire de la Commune de LEOGNAN accompagné de Me BAPTISTAL chargée du service urbanisme, nous sommes convenus du déroulement de l’Enquête ;les dates des permanences ont été fixées au 17 février 2021 pour l’ouverture de l’Enquête de 9h30à12h avec trois permanences intermédiaires les mercredi 24 février,3 mars ,10 mars de 14h30 à 17h et la clôture de l’Enquête le vendredi 19 mars de 14h30 à 16h.Le déroulement précis( affichage ,publicité presse) a été élaboré avec Mr SALLES.**

**Ce même jour 7 janvier j’avais fait une visite des lieux environnants du projet dans la Commune de LEOGNAN afin de m’imprégner de la nature du projet.**

**Ensuite le 21 janvier à 15h je me suis rendu au Château de LEOGNAN pour rencontrer Mme et Mr MIACAISE propriétaires et porteurs du projet pour me faire une idée précise des aménagements envisagés. Je prends acte ce jour de la qualité architecturale du site et de la bienveillance de Mme et Mr MIACAISE pour leur patrimoine : je note leur souci de bien faire quant au côté paysager et à la protection des espèces dites protégées.**

**2-3 Information du public-publicité-affichage règlementaire**

**L’information du public a été correctement menée ; il a été procédé à des affichages à plusieurs endroits de la Commune où passent nombreux promeneurs et visiteurs. Ces affichages ont été mis en place de manière très visuelle.**

**Les publicités légales ont été faites à plusieurs reprises dans la presse et l’affichage en Mairie a été règlementairement effectué.**

**2-4 Déroulement de l’Enquête-Climat général-Permanences**

**Toutes ces permanences ont donc été tenues par mes soins en Mairie de LEOGNAN , salle du Conseil Municipal sauf pour la clôture ou une salle annexe bien accessible m’avait été mise à disposition.**

**Toutes les permanences sur toute la durée de l’Enquête Publique se sont déroulées de manière sereine et courtoise.**

**2-5 Avis services consultés**

**-Avis DDTM : il fait apparaître la compatibilité avec le SCOT et le Schéma Régional de Développement du Tourisme et fait émerger que le projet participe à la valorisation et la préservation du patrimoine architectural et des espaces naturels liés au Château de LEOGNAN, ce qui en soi témoigne d’un esprit d’Intérêt Général, sans parler du contexte économique.**

**Un STECAL a été proposé par la DDTM et lors de l’examen conjoint il a été démonté que cette procédure n’est pas forcément adaptée à ce type de projet puisque ce dernier englobe un volet touristique et loisirs conséquent et que le STECAL n’absorbe pas règlementairement ce type d’opération.**

**-Avis CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).La CDPENAF après analyse du projet et synthèse n’est pas opposée à la mise en compatibilité n° 1 du PLU de LEOGNAN.**

**-Avis MRAE ( Mission Régionale d’Autorité Environnementale). Le projet n’est pas soumis à une évaluation environnementale après analyse de toutes les données énoncées dans le projet.**

**-Avis UDAP Gironde (Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine-avis Architecte des Bâtiments de France).Le projet est situé en dehors de tout espace protégé et ne fait donc pas l’objet d’un avis.**

**-Avis Mairie VILLENAVE D’ORNON. Mr le Maire de VILLENAVE D’ORNON n’a pas d’observation à formuler.**

**-Compte Rendu Examen Conjoint avec PPA (Personnes Publiques Associées). Cet examen attire l’attention sur plusieurs à analyser ou à prendre en compte mais ne propose pas d’objection au projet.**

**3-PARTICIPATION DU PUBLIC-OBSERVATIONS**

**3-1 Participation du public-déroulement des permanences**

**-Première permanence**

**Lors de la première permanence , aucun administré ne s’est présenté. J’ai rencontré Mme BAPTISTAL du service urbanisme et Mr SALLES du service administratif. J’ai clôturé la permanence à 17h.**

**-Deuxième permanence**

**Aucun administré ne s’est présenté. J’ai rencontré Mr SALLES du Service Administratif de la Mairie de LEOGNAN. J’ai clôturé la permanence à 17h.**

**-Troisième permanence**

**CONTRIBUTION 1 : Mme Véronique PERPIGNAA Adjointe au Maire à la transition écologique et environnement est venue m’informer de la création d’une pétition par rapport à une augmentation du flux de véhicules lié au projet sur les routes avoisinantes et donnant accès au Château de LEOGNAN.**

**CONTRIBUTION 2 :Mr BELLIARD Xavier Président de l’Association Les Mignonais (Quartier MIGNOY) accompagné de Mr GUINOT jean Marc Conseiller Municipal : Mr BELLIARD dénote un dossier incomplet par rapport à l’illustration graphique pour les non-sachant (manque d’illustration et de description. Mr GUINOT demande à ce qu’il y ait plus de clarté sur l’aménagement du parking. Mr BELLIARD dénote également que les espèces protégées soient correctement répertoriées et qu’une attention particulière y soit portée. Mr BELLIARD fait remarquer que la réponse apportée par rapport aux risques routiers ne prend pas en compte les nuisances par rapport aux promeneurs qui vont au Lac Bleu et aux marcheurs de St Jacques de Compostelle. Mr Belliard relate également que l’augmentation du flux de véhicules généré par le projet va déprécier les biens environnants.**

**J’ai clôturé la permanence à 17h.**

**-Quatrième permanence**

**CONTRIBUTION 3. Mme ZIRPHILE 26 chemin du Barp LEOGNAN est venue s’informer sur le projet et a pu savoir qu’il n’y aura pas de construction nouvelle et que ces travaux d’aménagements sont intégrés dans le bâti existant. Mme ZIRPHILE évoque le problème de la voirie pour accéder à ce site et déclare que cette voirie a besoin d’aménagements sécuritaires et environnementaux.**

**CONTRIBUTION 4.Mr GARCIN du Château Haut- Bergey est venu s’informer de la nature du projet ;il lui est précisé le changement de destination de la zone autour du Château de LEOGNAN(2,5 ha environ) qui passe d’un classement N en zone Up. Mr GARCIN s’informe également des aménagements de voirie liés à ce projet et peut constater qu’à ce jour il n’existe pas de projet de voirie.**

**CONTRIBUTION 5. Mr MIACAISE propriétaire du Château de LEOGNAN est venu s’informer de l’avancement de l’Enquête quant à la portée des allers-venues pour accéder au Château de LEOGNAN. Mr MIACAISE donne des précisions quant aux arrivées des flux pour accéder au Château qui devraient se répartir en 3 flux en venant de la route de SAUCATS, voir par FIEUZAL chemin de Bouges et le restant par le cœur de ville. Mr MIACAISE est en position de proposer des directions de flux de véhicules qui repartiront de chez lui afin de diversifier les flux.**

**CONTRIBUTION 6 Mme Catherine BOURGOIN 7 chemin de Caupey LEOGNAN pose question quant au trafic supplémentaire engendré par le projet et souhaite une amélioration des chemins pour absorber cette augmentation de circulation et pose question quant à la nature de ces aménagements.**

**CONTRIBUTION 7. Mr LACAN 15 chemin des Bûcherons LEOGNAN vient s’informer du projet et déclare que les chemins ne sont pas adaptés (trop étroits ,pas entretenus) à la réalisation d’un tel projet qui va engendrer un surplus de circulation. Mr LACAN demande des aménagements sécuritaires (habitants, enfants, pèlerins de st Jacques de Compostelle) et déclare que la voirie est inadaptée pour un tel projet.**

**CONTRIBUTION 8 Mr TASTET Gérard 15 chemin des Bûcherons LEOGNAN et Mr BRUSSAC Francis 134 chemin de Mignoy LEOGNAN .Le projet se présente au détriment des habitants du quartier et en l’état actuel des voiries ne paraît pas compatible. Mr TASTET et Mr BRUSSAC me déposent au registre un mémoire de l’ensemble des remarques liées au projet ( Document TASTET-BRUSSAC annexé au registre libellé C1.**

**CONTRIBUTION 9. Mr BESSE, Mme et Mr LEGENDRE12,14 et 17 chemin des Bûcherons LEOGNAN. La question du futur centre équestre est posée quant au bâti nécessaire à cette activité. Une question se pose quant à l’intérêt public de ce projet. Des nuisances assez importantes sont ressenties quant à la réalisation de ce projet. Un accompagnement par des aménagements sur la voirie est nécessaire. Le bruit paraît être un problème majeur, bruit amené par un surplus de circulation conséquent .Des aménagements sécuritaires sont indispensables pour les promeneurs. Un document est annexé au registre BESSE-SARTRE-LEGENDRE libellé C2.**

**CONTRIBUTION 10 Mme MADRAY Christelle 19 chemin de la Segreyre LEOGNAN, Mme BALON Eliane 22 chemin des Bûcherons LEOGNAN, Mr BALON Claude 24 chemin des Bûcherons LEOGNAN, Mr MADRID 161 bis chemin de Mignoy LEOGNAN. La voirie est inadaptée au projet et nécessite des aménagements. Mme MADRAY est inquiète quant aux divers réseaux ( énergie ,eau, télécom). Le nombre d’emplois est mis en cause .Des nuisances globales seront à enregistrer également. Des travaux d’aménagements (voies cyclables ,piétons, pèlerins de st Jacques de Compostelle) sont nécessaires et indispensables. Le ressenti des riverains est de garder leur tranquillité et sont inquiets notamment pour le bruit ; leur environnement premier va s’en trouver troublé.**

**J’ai clôturé la permanence à 17h15**

**Cinquième permanence**

**CONTRIBUTION 11 . Mr AULANIER 20 chemin des Bûcherons LEOGNAN ,Vice-président à la Communauté de Communes de Montesquieu et habitant du secteur. Mr AULINIER préconise un plan de circulation avec des sens uniques éventuellement ou autre. Mr AULINIER préconise de suivre l’avis DDTM concernant les constructions concernées par le projet et préconise de ne pas changer le zonage et d’aborder le projet par un STECAL.**

**CONTRIBUTION 12. Mme et Mr POUTOU 18 chemin des Bûcherons LEOGNAN. Mme et Mr POUTOU dénotent une information pas suffisamment ciblée, étant assez proches du projet lui-même. Suite à la réunion publique organisée le 16 mars 2021,des éclairages leur ont été apportés sur la nature du projet et ont fait émerger les problèmes du flux de circulation que va générer le projet. Un radar pédagogique fait d’ailleurs apparaître environ 31000 véhicules sur 130 jours. L’amplitude du flux de circulation va être augmentée de par l’arrivée de nouvelles activités. Il est proposé d’intégrer cette progression de circulation dans un plan de circulation d’ensemble.**

**CONTRIBUTION 13. Mr BELLIARD Xavier 13 chemin des Bûcherons LEOGNAN, Président de l’Association Les Mignonais. Mr BELLIARD me dépose un document mémoire de la Pétition Château de LEOGNAN- Enquête Publique :pétition arrêtée à ce jour 19 mars 2021 à 306 signatures(Déclaration de Mr BELLIARD)-une version numérique a été également déposée. Moi- même Henri BETBEDER Commissaire Enquêteur je retrouve 103 signatures papier et 206 en version numérique (sans signatures) ,ce qui porte à à 309 les intentions de participation à cette pétition .Je constate en regardant plus précisément la version numérique que cette déclaration de projet a suscité « un retentissement national »car on retrouve sur la partie numérique de la pétition beaucoup d’engagements de divers horizons géographiques. Le Document PETITION est annexé au registre et libellé de P1à P21 et dûment paraphé par moi-même Henri BETBEDER.**

**4-CLÔTURE DE L’ENQUÊTE ET COMMENTAIRES GENERAUX**

**J’ai donc clôturé l’Enquête Publique le 19 mars 2021 à 16h00 dans le calme et la sérénité .Je considère que l’information a été bonne et les documents mis à la disposition du public suffisants .La participation du public a été agréable et satisfaisante malgré la crise sanitaire existante qui n’encourage pas aux rencontres et aux visites, voire même à imaginer qu’un tel projet peut s’éloigner des préoccupations de chacun .Cela dit ce dossier a provoqué une réaction d’habitants du secteur et un mouvement s’est construit autour d’une pétition car un volet de ce dossier notamment la voirie de desserte n’est pas appréhendé. Il se trouve qu’administrativement ce volet voirie est hors sujet puisque le dossier d’Enquête Publique ne porte que sur le changement d’une partie de zone N(2,5ha) en zone Up aux abords immédiats du Château de LEOGNAN. Cela n’exclut pas toutefois que ce point peut être regardé et associé avec attention : il paraît logique qu’une zone urbanisée en l’occurrence ladite zone Up soit desservie par une voirie adaptée.**

**En ce qui concerne le volet environnemental du projet sur site, celui-ci est très convenable et de plus l’aspect architectural d’ensemble s’en trouve correctement préservé. Il n’y aura sur le site que très peu d’espèces animales dérangées mais elles seront toutefois prises en considération.**

**Le projet dans son ensemble économique, touristique et écologique peut se prévaloir de bon sens.**

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Henri BETBEDER**

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE LEOGNAN**

**PLAN LOCAL D’URBANISME-PLU**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT**

**MISE EN COMPATIBILITE**

**DU DOCUMENT D’URBANISME**

**AMENAGEMENTS DU CHÂTEAU DE LEOGNAN**

**CONCLUSIONS GENERALES**

**ET**

**AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**EP N° : E 20000087/33**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 17 FEVRIER 2021**

**AU 19 MARS 2021 INCLUS**

**DEUXIEME PARTIE**

**CONCLUSIONS GENERALES ET**

**AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**1-CONSIDERATIONS GENERALES CONCLUSIVES**

**La présente Enquête Publique relative à la Déclaration de Projet emportant compatibilité du PLU sur la Commune de LEOGNAN a eu pour objet d’informer le public et de recueillir ses observations dans le but de pouvoir entériner la Déclaration de Projet précitée.**

**L’enquête Publique s’est effectuée en référence aux articles L 300-6 ;L 123-14 ;L 123-14-2 ;R 153-15 ;L 122-15 et L122-6-1 du Code de l’Urbanisme sur la base d’un dossier dont la composition est fixée dans ces mêmes articles.**

**Les caractéristiques de l’Enquête ,ainsi que les conditions matérielles de réception du Public( situation sanitaire à intégrer ) tout à fait satisfaisantes ont été définies avec l’autorité organisatrice ( Mairie de LEOGNAN) en accord avec les services urbanisme et administratif pour fixer les dates de l’Enquête Publique du 17 février 2021 au 19 mars 2021 inclus et l’organisation de cinq permanences.**

**L’information du Public a été mise en œuvre conformément aux exigences règlementaires et de manière tout à fait satisfaisante.**

**Pour la réception du Public, la salle du Conseil Municipal m’a été mise à disposition par la Mairie de LEOGNAN pour les quatre premières permanences et une salle annexe correcte et très accessible pour la cinquième permanence et Clôture ; les conditions ont donc été tout à fait satisfaisantes sans le moindre incident.**

**Des avis émanant de plusieurs administrations ont été émis ( DDTM, MRAE, CDPENAF, UDAP et Examen Conjoint PPA ) avec quelques prescriptions et recommandations.**

**Plusieurs personnes sont venues s’informer, ont pu donner leur point de vue et ont exprimé leurs inquiétudes (13 contributions ont été déposées sur le registre d’Enquête Publique ) ;celles-ci ont trait notamment à la desserte du site en matière de voirie jugée insuffisante et de mauvaise qualité mettant en cause la sécurité et la quiétude des lieux environnants qui vont subir selon leurs dires des nuisances de tous ordres (flux de circulation élevé, bruit, insécurité pour les promeneurs divers ). Des doutes sont également exprimés quant au devenir du site trop touristique à leurs yeux qui pourraient voir par la suite l’installation de yourtes et de cabanes dans les arbres. Il est également exprimé un doute sur l’aspect économique du projet et sur le nombre d’emplois créés.**

**Une pétition a été déposée au registre par l’Association les Mignonais représentée par son Président Mr BELLIARD Xavier : cette pétition reprend dans sa globalité les arguments qui viennent d’être cités dans les contributions .Cette pétition fait ressortir également que les modalités ne seraient pas conformes et en quelque sorte exprime une hostilité au projet en l’état actuel de l’opération ;l est exprimé également une dépréciation des biens environnants liée au développement de cette nouvelle activité du Château de LEOGNAN.**

**Dès la Clôture de l’Enquête Publique j’ai transmis un Procès-Verbal à Mr le Maire de LEOGNAN qui me l’a immédiatement retourné dûment approuvé et visé.**

**2-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**L’ENSEMBLE DES ELEMENTS QUI PRECEDENT ET LES CONSIDERATIONS QUI SUIVENT SOUTIENNENT L’AVIS EMIS CI-APRES :**

**COMPTE TENU :**

**-Des éléments de connaissance présentés relatifs à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de LEOGNAN.**

**-Du bon déroulement de l’Enquête Publique du 17 février 2021 au 19 mars 2021 inclus.**

**-Du nombre intéressant d’observations du Public et de la constitution d’une pétition.**

**-Du bilan général et du point de vue personnel que j’ai pu constituer à partir de tous ces éléments.**

**CONSIDERANT QUE :**

**-Les éléments constitutifs de la Déclaration de Projet m’ont apporté tout l’éclairage nécessaire**

**-Les différents avis (DDTM, MRAE, CDPENAF, UDAP, EXAMEN CONJOINT PPA ) m’apparaissent suffisamment argumentés, justifiés et équilibrés.**

**-L’Enquête Publique s’est déroulée conformément à la règlementation, de même pour la publicité et l’affichage.**

**-La situation sanitaire du moment a peut être freiné d’éventuelles visites supplémentaires d’administrés largement préoccupés par d’autres préoccupations vitales.**

**-Le dossier a suscité toutefois un intérêt et des réflexions.**

**ATTENDU QUE :**

**-Le projet répond aux sujets suivants :**

**1-Promouvoir une activité oenotouristique liée à des activités de loisirs.**

**2-Le projet préserve l’environnement immédiat avec un impact très faible sur les espèces dites protégées et qu’un ECOLOGUE devra suivre le projet de bout en bout.**

**3-Le projet assure une qualité architecturale dans tout son bon sens.**

**4-Le projet se devra d’être attentif lors de l’aménagement du parking en assurant un drainage et un traitement des eaux de surface qui se trouvent bien souvent souillées par des fuites d’huiles ou divers hydrocarbures.**

**5-Le projet nécessitera une desserte de voirie raisonnable et sécuritaire par des aménagements judicieux ( allée piétonne, bande cyclable ,chicanes, écluses, zone 30,ilot central infranchissable en face la sortie du Château, règlementation tonnage véhicules, sens uniques éventuels intégrés dans un plan de circulation plus global et toutes suggestions de bon sens ).**

**Une zone 30 par la diminution de la vitesse apporte de l’apaisement et permet également de diminuer les décibels émis par les véhicules et donc amène un bénéfice positif sur le bruit généré par la circulation.**

**6-Le projet présente un aspect économique intéressant pour la Collectivité première ( La Mairie de LEOGNAN ) et aussi dans un rayonnement beaucoup plus large adapté au Schéma de Cohérence Territorial et au Schéma Régional Touristique de la Gironde et en conséquence tous ces éléments conjugués font apparaître l’Intérêt Général de ce projet. De plus et il en est ainsi dans de nombreux cas similaires ( se reporter à des estimations de France-Domaine tout simplement),la notoriété que va acquérir le Château de LEOGNAN par des prestations de haute qualité va générer un effet positif sur la valeur immobilière des lieux environnants.**

**J’EMETS DONC UN**

**AVIS FAVORABLE**

**ASSORTI DE LA RESERVE PRECITEE**

**DANS LES ATTENDUS-CHAPITRE 5 VOIRIE**

**ET DES RECOMMANDATIONS ET SUGGESTIONS CI-APRES :**

**-Respecter au mieux toutes les suggestions argumentées dans l’Examen Conjoint PPA.**

**-Assurer une bonne qualité architecturale et paysagère comme défini dans la note de présentation.**

**-Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales générées par la création du nouveau parking.**

**-Etre attentif à l’assainissement général du site par des équipements techniques de qualité afin de protéger au mieux le milieu naturel.**

**-Assurer une desserte de voirie en adéquation avec la création d’un nouveau secteur urbanisé Up pour obtenir un vivre ensemble convenable.**

**-Adapter un itinéraire préférentiel avec une signalétique spécifique pour accompagner au mieux les visiteurs (en essayant de leur faire abandonner temporairement leurs sites MAPS , WAZE et consorts) afin d’éviter les passages devant les zones habitées (ex :quartier MINOY).**

**-Faire en sorte que l’Intérêt Général du projet soit démonstratif.**

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  : Henri BETBEDER**