

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

**Enquête publique
du 1^{er} décembre 2022 au 3 janvier 2023**

**portant sur
la révision allégée à objet unique n°2
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 enquêteur.

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	5
1.4.1	Contexte juridique	5
1.4.2	Articulation du plan avec les autres plans et programmes	5
1.5	Composition du dossier	6
2	Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	7
2.1	Désignation de la commissaire-enquêtrice et modalités de l'enquête.....	7
2.2	Information effective du public	8
2.2.1	Publicité légale dans les journaux	8
2.2.2	Affichage	8
2.2.3	Autres modalités d'informations du public	8
2.3	Déroulement de l'enquête	8
2.4	Avis des personnes publiques associées	9
2.5	Climat de l'enquête	9
2.6	Notification du procès-verbal de synthèse	10
2.7	Mémoire en réponse	10
3	Analyse du dossier.....	11
3.1	Méthodologie de l'analyse	11
3.2	Observations de la commissaire enquêtrice	11
3.2.1	Le rapport de présentation	12
3.2.2	Règlement écrit.....	13
3.2.3	Plan de zonage.....	14
3.2.4	Avis des PPA et leur prise en compte	14
4	Analyse des observations	14
	Liste des annexes.....	15

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°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais.

Cette révision allégée n°2 vise à réduire la protection édictée en raison du risque d'effondrement de carrières souterraines sur une partie de la parcelle AI 106, propriété de la société CELENE, sur la commune de Haux.

1.2 PRESENTATION DU PROJET

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

La révision allégée n°2 du PLUi a été élaborée sous la responsabilité de la Communauté de Communes du Créonnais.

Cette révision est centrée sur un projet situé sur la parcelle AI 106, propriété de la société CELENE, sur la commune de Haux.

Les terrains concernés par la révision allégée n°2 sont classés dans le PLUi en secteur Axc qui recouvre les zones inconstructibles en raison du risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines.

Au bout de cette procédure, il pourra être envisagé la construction d'un bâtiment viticole d'environ 3 800 m². L'enquête publique porte sur une partie de la zone Axc dont des travaux de terrassement (déroctage) conduisent à réinterroger le risque d'effondrement sur une partie de la parcelle AI 106 pour reclasser le terrain concerné par les terrassements en secteur Ax, secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural.

Ainsi, la révision allégée n°2 du PLUi du Créonnais consiste à reclasser en secteur Ax 0,45 hectare des 1,69 hectare classé en secteur Axc dans le PLUi en vigueur.



Par ailleurs, le règlement de la zone A est modifié pour ajuster les dispositions réglementaires au regard de la vocation du secteur Ax. Le projet de révision prévoit notamment de porter la hauteur maximum des constructions à usage d'activités économiques à 15 m au lieu de 3,5 m dans le secteur Ax.

A l'issue de l'enquête, la révision allégée n°2 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 de Marc Mirguet et d'Agnès Jarillon, tous les deux urbanistes DESS.

La société Antea Group a été mandatée par le Château CELENE pour la réalisation d'une mission géotechnique de type G4 (selon la norme NF P94-500) pour la supervision des études et du suivi d'exécution des ouvrages géotechniques.

La société ingévin été mandatée par le Château CELENE en tant que bureau de maîtrise d'œuvre.

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 Haux, 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°2 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 :

- Rapport de présentation composé de 5 parties (106 pages au total)
 - Préambule
 - 1^{ère} partie : Présentation des adaptations du PLUi projetées
 - 2^{ème} partie : Articulation du projet de révision allégée du PLUI avec les plans et programmes en vigueur
 - 3^{ème} partie : Analyse de l'état initial de l'environnement, des perspectives de son évolution et caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la révision allégée du PLUI
 - 4^{ème} partie : Analyse des incidences notables prévisibles de la révision allégée du PLUI du Créonnais sur l'environnement, présentation des mesures envisagées
 - 5^{ème} partie : résumé non technique et méthode d'évaluation.
- Courrier en date du 15 novembre 2022 du bureau de maîtrise d'œuvre ingévin concernant la levée du risque carrière. (1 page)
- Comptes-rendus des visites du 14/06/2022 (8 pages) et du 06/07/2022 (9 pages)
- 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. (7 pages)
 - Réponses aux observations de la MRAE (11 pages)
 - Avis de la DDTM – service accompagnement territorial – unité aménagement de Bordeaux (3 pages)
 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine en date du 25 octobre 2022 (6 pages)
 - Avis du département de la Gironde – Direction de l'habitat et de l'urbanisme (2 pages) ajouté en cours d'enquête
- Règlement écrit du PLUi (45 pages)
- Plan de zonage (extrait) (3 pages)

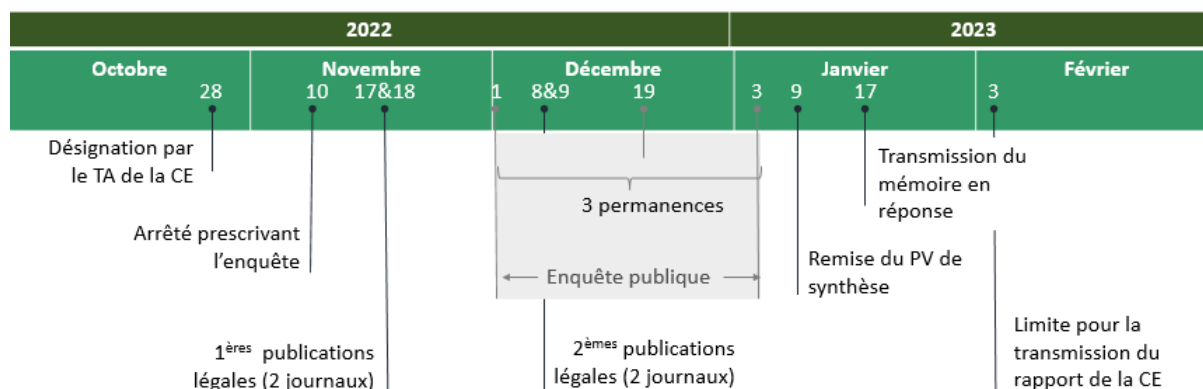
Le dossier est accompagné, sur chacun des sites de l'enquête, d'un registre à feuillets non mobiles coté. Il a été paraphé par le président de la CCC préalablement à l'ouverture d'enquête.

Le dossier a été analysé par la commissaire enquêtrice. Ces éléments font l'objet de développements dans le présent rapport.

Les éléments de cette analyse ont été présentés au pétitionnaire dans le cadre de la remise du procès-verbal de synthèse.

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-ENQUETRICE 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 enquêteur.

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^{er} 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^{er} 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 ^{ère} parution	Date de la 2 ^{nde} 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 Haux et sur le site de CELENE.

La commissaire enquêtrice a constaté que l'affichage avait été effectué sur 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 Haux (<https://www.mairie.haux33.fr/plan-local-durbanisme/>).

2.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du jeudi 1^{er} 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^{er} 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 de Haux

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.

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

- La DDTM – commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 5 octobre 2022. Elle émet un avis favorable.
- La mission régionale d'autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine a émis un avis le 25 octobre 2022. En synthèse, la MRAe nécessite des compléments. En l'occurrence, elle mentionne que « *le dossier fait apparaître des incidences potentielles de l'évolution du PLUi sur une zone humide associée au corridor écologique du vallon du Gaillardon, affluent de la Garonne (site Natura 2000), incidences qu'il convient de préciser sur la base d'investigations complémentaires à réaliser pour mieux caractériser le milieu naturel concerné et poursuivre la démarche d'évitement. La MRAe recommande de porter une attention particulière à la faisabilité du projet au regard de l'assainissement et de son insertion paysagère. Elle recommande par ailleurs de confirmer l'absence de risque d'effondrement lié à la présence de cavités 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, de prendre en compte le courrier du service des carrières et de retravailler les OAP de manière à offrir une sécurisation de la RD239.

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. Il est à noter que le courrier du département de la Gironde est parvenu au cours de l'enquête.

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 17 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 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,
- Monsieur Marc Mirguet, représentant 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 aux abords de l'exploitation CELENE à Haux, 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.

Certaines remarques formulées à l'oral ou dans le cadre du PV de synthèse ne sont pas reprises en exhaustivité dans le présent rapport car il peut s'agir de points de détails ou d'éléments contextuels qui dépassent le champ de l'enquête.

Le pétitionnaire déroule son argumentaire sur un équilibre difficile à trouver entre d'une part la présentation et la justification du projet final (l'exploitation d'un nouveau bâtiment) et d'autre part l'objet de l'enquête limité à la levée du risque « effondrement de carrières souterraines ».

Le rapport est structuré selon les attentes réglementaires.

Le pétitionnaire s'engage à mettre à jour le rapport de présentation sur des erreurs matérielles et sur les compléments apportés par l'ensemble des travaux menés depuis la rédaction du rapport initial ainsi que les conclusions afférentes.

Le rapport et les éléments présentés en complément permettent de démontrer que le risque « effondrement de carrières souterraines » est levé.

Certains arguments présentés dans le rapport n'apparaissent pas convaincants et sont présentés ci-après.

- **Incidences de la révision allégée sur l'activité agricole**

Dans le chapitre IV-2, le rapport détaille l'intérêt économique de l'entreprise viticole CELENE pour le projet. La démonstration repose sur le principe suivant :

- Le projet est favorable à la société CELENE
- La société CELENE est une entreprise viticole (et par extension agricole)
- En conséquence, le projet est favorable à l'activité agricole.

Mais ce raisonnement est syllogisme erroné, voir un sophisme.

Question de la commissaire enquêtrice dans le PV de synthèse

Serait-il possible d'argumenter en quoi le projet est favorable à l'agriculture, et non seulement à la société CELENE ? Pourquoi ne pas développer son apport sur l'activité viticole de la région (surfaces concernées, nombre d'agriculteurs partenaires ou salariés suivant le modèle économique) ?

Réponse du pétitionnaire

Les incidences de la création du STECAL Ax ont été analysées dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi. La révision allégée n'a pas vocation à reprendre la justification de ce STECAL ni à réévaluer ses incidences éventuelles sur l'activité agricole du territoire.

Remarque de la commissaire enquêtrice

Ces éléments auraient pu être rappelés comme éléments de contexte. Dans le rapport de présentation du PLUi initial (page 94), la justification de ce STECAL Axc n'est pas détaillée.

Il est fait mention de l'existence d'une activité artisanale.

La justification des 29 STECAL sur le secteur A repose sur leur limitation et leur caractère exceptionnel. Il est ajouté qu'ils « ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ni les extensions des constructions autorisées. » Enfin, il est précisé que « le règlement apporte à la préservation du caractère agricole et paysager des sites en limitant les hauteurs afin de ne pas engendrer d'impacts significatifs sur les panoramas et en limitant l'emprise au sol afin de ne pas engendrer de nuisances et risques relatifs à l'imperméabilisation des sols ou de consommation importante des sols ».

L'incidence positive du projet sur l'activité agricole n'est pas démontrée ni dans le rapport de présentation du PLUi initial ni dans le rapport de présentation de la présente enquête. Il serait plus exact d'indiquer que le projet ne « compromet pas l'activité agricole ».

- **Usage répété de l'expression « impact carbone »**

Le rapport répète à de multiples reprises¹ la phrase suivante « cette construction permettra de recentrer l'activité de l'entreprise sur un seul site, et ainsi gagner en efficacité, service client, qualité de travail et impact carbone (suppression des navettes inter-sites). »

¹ Pages 6, 13, 90, 95, et 2 fois dans la page 105

La formule « impact carbone » peut représenter une confusion pour le public et laisser entendre qu'un bilan carbone aurait été mené.

Le Bilan Carbone est une démarche qui représente la construction d'un projet d'évaluation et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit d'une méthode mise au point par l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)².

Le présent projet ne s'inscrit pas dans une telle démarche.

- **A propos des mesures d'évitement indiquées**

Le rapport mentionne dans les mesures envisagées pour supprimer / réduire / compenser les incidences prévisibles les éléments suivants présentées comme des mesures d'évitement :

- *Maintien en secteur Np de la partie riveraine du ruisseau du Gaillardon, notamment pour les espaces situés au Sud de la RD 239 correspondant à un habitat humide (boisements ripicoles) ; le maintien de cette zone humide est une mesure d'évitement qui sanctuarise la fonction de régulation et la fonction épuratrice en limite d'un milieu sensible ;*
- *Maintien des Espaces Boisés à Conserver pour les boisements ripicoles liés au vallon humide du Gaillardon*

Ces mesures sont indiquées sur les aspects d'hydrographie, sur la ressource et la gestion de l'eau, sur les sites Natura 2000, sur les habitats naturels et la biodiversité sur le site de projet et ses proches abords, sur la trame verte et bleue.

Néanmoins, le rapport ne présente pas de projet qui aurait été sur l'emprise de ces secteurs Np et EBC, qui aurait fait l'objet d'une évolution pour proposer un projet évitant ces secteurs.

En outre, le rapport ne démontre pas non plus que les travaux menés et la nouvelle topologie sont sans incidence sur les territoires mentionnés.

Par leur répétition, ces affirmations induisent le lecteur en erreur.

3.2.2 Règlement écrit

Le règlement écrit porte à 15 mètres la hauteur maximale des constructions à usage d'activités économiques en secteur Ax et à 4,5 mètres la hauteur maximale des constructions annexes isolées des constructions principales.

Question de la commissaire enquêtrice :

Pourquoi la hauteur maximale proposée pour la zone Ax (15 mètres) ne s'aligne-t-elle pas avec la hauteur maximum applicable en zone UX (9 mètres) du PLUi approuvé ?

Réponse du pétitionnaire

La hauteur maximale de 15 m a été définie de manière à répondre au programme de construction envisagé par le porteur de projet.

Le nouveau contexte topographique dans lequel s'inscrit le projet suite aux travaux de déroctage permet de définir une hauteur maximum supérieure à celle de la zone UX tout en limitant les incidences paysagères depuis les secteurs environnants.

Remarque de la commissaire enquêtrice

En principe, le PLUi offre un cadre à respecter pour les porteurs de projet pour une cohérence globale sur le territoire de la CCC. Tout projet doit donc s'adapter à ces contraintes sur le territoire.

² <https://bilans-ges.ademe.fr/>

Ici, il est proposé de modifier le PLUi pour permettre la réalisation du projet. Mais cette modification devrait rester en cohérence avec ce qui est admis sur le reste du territoire, pour des zones UX dédiées aux activités économiques et commerciales.

3.2.3 Plan de zonage

Le plan de zonage n'apporte pas de remarques qui n'auraient pas déjà été formulées par ailleurs.

3.2.4 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.

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 30 janvier 2023,

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. Certificat d'affichage
- F. Procès-verbal de synthèse notifié
- G. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage