

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLUI DU CREONNAIS

PROCES-VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 17 NOVEMBRE 2022

MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
39 boulevard Victor Hugo
33670 CREON



// Présents :

- **Communauté de Communes du Créonnais :**

Monsieur Alain ZABULON, Président

Madame Pascale BERTHELOT, DGS

Monsieur Romain BARTHET-BARATEIG, Maire de Haux

Monsieur Frédéric LATASTE, Vice-Président

- **DDTM de la Gironde :**

Madame France POTIE, SAU/UA

Monsieur Julien SEQUE, SAU/UA

- **Agence Métaphore :**

Monsieur Marc MIRGUET, Urbaniste

Madame Agnès JARILLON, Urbaniste

// Excusés :

- **SYSDAU**
- **Département de la Gironde, Direction Habitat et Urbanisme**

// Object de la réunion

EXAMEN CONJOINT RELATIF A LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLUI DU CREONNAIS

// Déroulement de la réunion

M. ZABULON, Président de la Communauté de Communes du Créonnais, accueille les participants et passe la parole à M. MIRGUET du cabinet METAPHORE pour la présentation des éléments liés à la procédure de Révision allégée n°2 du PLUi du Creonnais.

M. MIRGUET explique que le dossier de Révision allégée n°2 du PLUi du Creonnais comprend :

- 1 – Un **Rapport de Présentation** qui présente et justifie l'objet de la révision allégée et évalue les incidences sur l'environnement des modifications apportées au PLUi.
- 2 – Les **pièces du PLUi modifiées** : dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais, cela concerne le plan de zonage de Haux et le règlement d'urbanisme.

1. M. MIRGUET présente dans un premier temps l'objet de la procédure de Révision allégée n°2

L'objet de la révision « allégée » n°2 consiste uniquement à réduire la protection édictée en raison du risque d'effondrement de carrières souterraines sur une partie de la parcelle AI 106 située sur la commune de Haux.

Le secteur concerné par la révision allégée n°2 du PLUi accueille actuellement les établissements CELENE.

Les Etablissements CELENE ont pour projet la construction d'un nouveau bâtiment d'environ 3 800 m² pour assurer le conditionnement, stockage des vins, stockage des matières sèches jusqu'à préparation des commandes et expéditions aux clients dans le monde.

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. A ce titre, on dénombre actuellement 200 navettes en camion de 33 tonnes inter-sites par an.)

Ce projet aura un impact économique très important pour le territoire du Créonnais. En effet, l'impact économique et social pour la commune de Haux et les territoires du Créonnais et de l'Entre-Deux-Mers se traduit par le développement d'une entreprise viticole déjà présente sur le territoire, qui permettrait le maintien des 15 emplois actuels et la création de 15 emplois supplémentaires du fait de la réalisation du projet.

Ce projet contribuera également à améliorer :

- L'efficacité : gain sur de multiples ruptures de charges vers des sites tiers impliquant des coûts de transport non rationnels, avec l'impact carbone associé
- Le service au client : ces transferts impactent fortement la réactivité de l'entreprise et malgré une organisation performante, les délais de réponses aux commandes des clients doivent être améliorés afin de leurs apporter plus de services et satisfaction
- La qualité de travail : le désengorgement des galeries, des outils aux dernières normes et la suppression de nombreux flux logistiques permettront de faciliter les conditions de travail des collaborateurs.

Dans le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais approuvé le 21/01/2020, les terrains concernés par la révision allégée n°2 sont classés actuellement en secteur Axc.

Le secteur Ax correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) **permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural.** Cependant, la présence d'anciennes carrières souterraines dans certains secteurs Ax avait conduit à créer un secteur Ax indicé « c » pour prendre en compte le risque d'effondrement de carrière. Ainsi, le règlement du PLUi prévoit que « dans les zones agricole » indicées « C » (carrières et cavités), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

L'objet de la révision « allégée » n°2 consiste à réduire la protection édictée en raison du risque d'effondrement de carrières souterraines sur une partie de la parcelle AI 106 située sur la commune de Haux.

En effet, la révision allégée vise à actualiser les dispositions réglementaires du PLUi au regard de la réalité du risque sur le site suite aux travaux de déroctage qui ont été réalisés et qui ont conduit à supprimer le risque sur une partie de la parcelle AI 106.

2. Modification apportées au plan de zonage de Haux

La révision allégée du PLUi a pour objet de réduire la zone Axc soumise au risque d'effondrement de carrières souterraines en tenant compte de l'emprise de la zone de terrassement effectuée par la société « la Forezienne ».

En effet, les récents travaux de terrassement ont permis de mettre en sécurité le réseau de carrières souterraines présentes sur le secteur concerné par la révision allégée du PLUi. La topographie du secteur et en particulier celle de la parcelle AI 106 a donc été profondément modifiée.

Lors de la visite du 14/06/2022 par le bureau d'études ANTEA, l'état d'avancement des terrassements était le suivant :

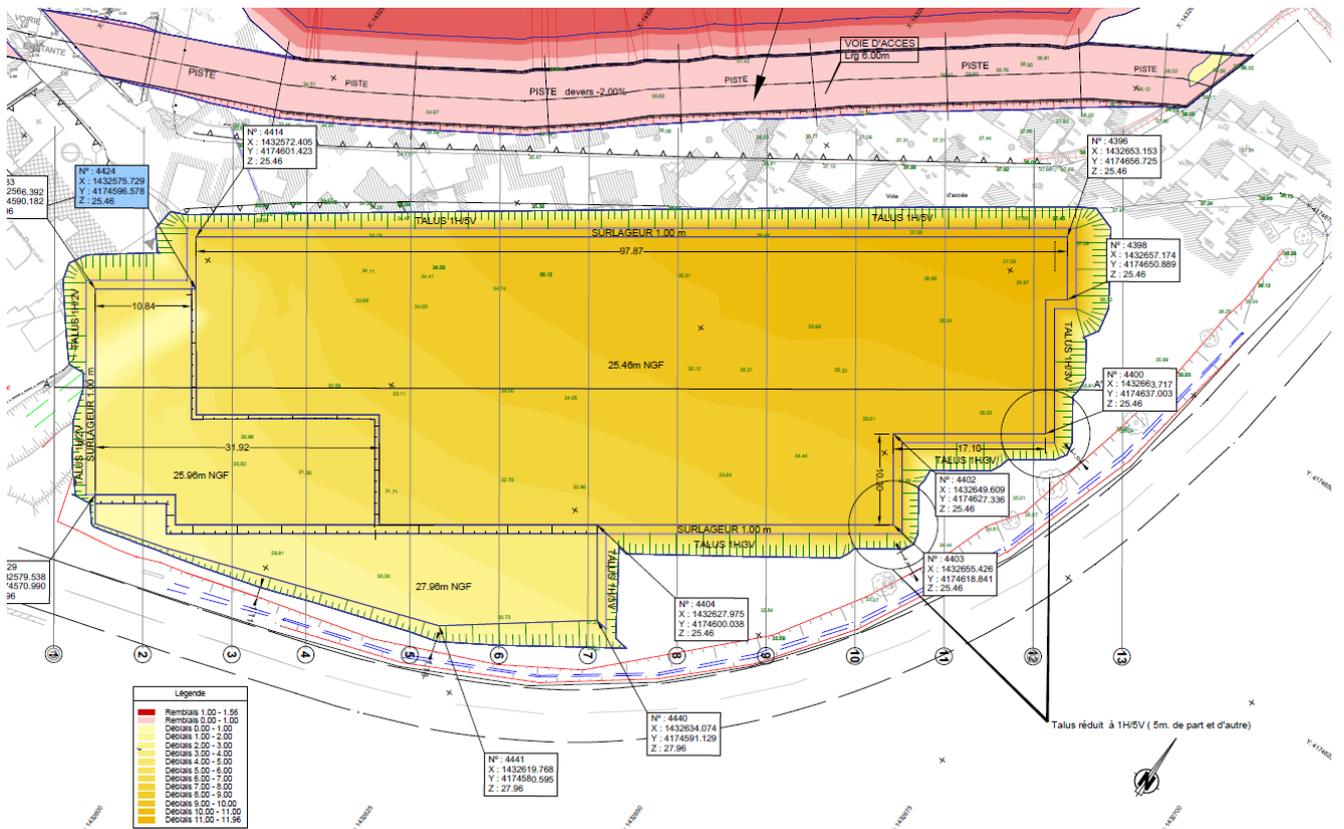
- Terrassement en déblais : Niveau de base des carrières souterraines atteint. 90% des terrassements achevés. Finitions sur les talus et réglage du fond de fouille à venir.
- Terrassement en remblais : Remblaiement en cours (80% réalisé), fin de remblaiement et re-nappage de la terre végétale à venir respectivement.

M. MIRGUET explique que depuis la transmission du dossier de révision allégée aux Personnes Publiques Associées, un nouveau compte-rendu de visite datant du 06/07/2022 par le bureau d'études ANTEA a été réalisé. Ce nouveau compte-rendu de visite sera joint au document de réponse aux observations des Personnes Publiques Associées qui sera intégré au dossier d'enquête-publique.

Dans ce compte-rendu du 06/07/2022, le bureau d'études ANTEA confirme la disparition du risque carrière sur la zone des terrassements réalisés par la société « la Forezienne ».

L'emprise de la zone sans risque (Ax) correspond strictement à la plateforme libérée par les terrassements. Elle ne concerne pas les parois en elles même.

L'aléa carrières souterraines peut donc être levé au droit des terrassements en déblai réalisés.
 (cf plan de terrassement ci-dessous)



Dès lors, le plan de zonage de la commune de Haux peut être modifié pour reclasser en secteur Ax l'emprise correspondant aux terrassements en déblai qui ont été réalisés.

Il convient de préciser que les talus en eux même ne sont pas des zones purgées et conservent le risque carrière. La purge du risque se base en effet sur un alignement à la côte la plus basse des galeries du site et donc à la purge des zones susceptibles d'héberger des galeries sur la surface du terrassement.

Ainsi, 0,45 ha des 1,69 ha classés en secteur Axc dans le PLUi approuvé seront classés en secteur Ax à l'issue de la révision allégée du PLUi.

Zonage avant révision allégée du PLUi



Zonage après révision allégée du PLUi



3. Modification apportées au règlement d'urbanisme

Le règlement de la zone A est légèrement modifié pour ajuster les dispositions règlementaires au regard de la vocation du secteur Ax.

Sont ainsi modifiés les articles suivants :

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

L'article 1.1 est complété de manière à ajouter que « dans les zones naturelles indicées « c » (carrières et cavités), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites, **à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.** »

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'article 1.2 est complété de manière à ajouter que « dans le secteur Axc les auvents et structures projetées assurant la protection des talus sont autorisés au-dessus de la zone de risque à condition qu'aucune fonction ou appui ne soit réalisé sur celle-ci ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'article 2.1.1 est modifié de manière à autoriser en secteur Ax une hauteur maximum de 15m pour les constructions à usage d'activités économiques.

En effet, le PLUi actuellement opposable prévoyait une hauteur maximum de 3,5m, ce qui ne s'avère pas adapté au regard de la vocation du secteur Ax (secteur destiné à accueillir les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau).

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DECISIONS PRISES

A l'issue de la présentation, plusieurs observations sont formulées.

DDTM DE LA GIRONDE :

Mme POTIE explique que le dossier de Révision allégée n°2 du PLUi du Créonnais répond bien attentes du Code de l'Urbanisme. Mme POTIE reconnaît que le risque d'effondrement de carrière peut donc être levé au droit des terrassements réalisés par la société « la Forezienne ».

M. SEQUE explique avoir relevé quelques éléments qui pourraient être complétés.

Tout d'abord, M. SEQUE explique qu'il conviendrait d'évaluer les incidences de la révision allégée au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

M. MIRGUET explique que les incidences en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été évaluées dans le PLUi actuellement opposable.

L'objet de la révision allégée ne consiste pas à créer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) puisque la parcelle AI 106 est déjà classée dans un STECAL destiné à la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural.

M. MIRGUET ajoute que l'opportunité du STECAL Ax qui a été créé dans le PLUi approuvé en 2020 ne peut donc pas être remise en cause dans le cadre de la présente procédure de Révision allégée.

M. SEQUE explique qu'il conviendrait de compléter le rapport de présentation par l'analyse des incidences en matière de gestion des eaux pluviales et en matière de trafic routier.

M. MIRGUET rappelle que l'objet de la révision allégée ne concerne pas les incidences du projet de construction de bâtiment de stockage mais uniquement les incidences liées à la réduction du risque carrière au regard des travaux de déroctage qui ont été réalisés.

Pour autant, M. MIRGUET explique que, concernant la gestion des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme devra préciser quelles solutions techniques seront adoptées concernant les rejets relatifs aux eaux pluviales et eaux usées dans le cadre du respect du règlement de la zone A.

Concernant le trafic routier, M. MIRGUET explique que la révision allégée du PLUi aura une incidence positive sur l'environnement puisqu'elle permettra de regrouper les activités de l'entreprise CELENE sur un seul site (au lieu de quatre actuellement) et d'éliminer par conséquent les transports poids-lourds inter-sites (200 navettes en camions 33 tonnes inter-sites par an).

Fait à Bordeaux, le 21 novembre 2022,

METAPHORE



Marc MIRGUET
Urbaniste

"Vu pour accord"

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Alain ZABULON
Président

ANNEXES

- Compte-rendu de visite du 06 juillet 2022
- Courrier INGEVIN du 15 novembre 2022
- Principes de renforcement des entrées de galerie