



# 1<sup>ère</sup> REVISION ALLEGEE DU PLU COMMUNE de St ESTEPHE

## COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 05/10/20

**COMMUNE DE SAINT-ESTÈPHE**

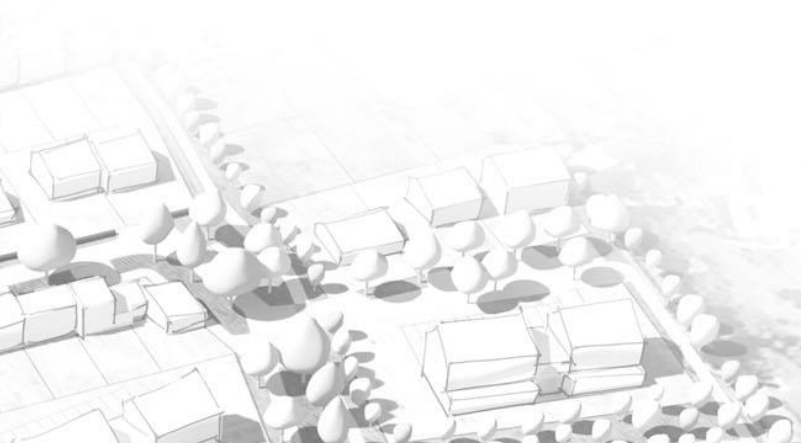
33, rue de la mairie  
33 180 SAINT-ESTEPHE

[www.agence-metaphore.fr](http://www.agence-metaphore.fr)

38, Quai de Bacalan Tél. : 05 56 29 10 70  
33300 Bordeaux Fax : 05 56 43 22 81

S.A.R.L. au capital de 54000€ R.C.S. Bordeaux  
B 385 341 102 - SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z





**Etaient présents :**

- Michèle SAINTOUT, maire
- Jean VIANDON, adjoint
- Nicole GOUZIL, Adjointe
- Patricia CECINAS, Conseillère Municipale,
- Carmen FAUCHEY, Conseillère Municipale
- Olivier MANEIRO, Conseiller Municipal
- Rémi DENJEAN, Conseiller Municipal
- Jean-Pierre PAOLANTONI, Conseiller Municipal
- Dominique TURON, maire de Vertheuil-en-Médoc
- Jean MINCOY, maire de Cissac, représentant le président de la Communauté des Communes Médoc cœur de Presqu'île
- Emilie CHALAUD, INAO
- Agnès JARILLON, Urbaniste - Agence METAPHORE
- Nicolas MUGNIER, chargé de mission SMERSCOT,
- Helene VIGNHAL, responsable Unité d'Aménagement rural, DDTM33
- Laurence FATIN, directrice des services de la commune de Saint-Estèphe

**Etaient Excusés :**

- DREAL Nouvelle Aquitaine
- Sylvie GARRIGOU, département de la Gironde
- Lionel LAGARDE, Sous-Préfecture
- Julien COIGNAC, DDTM33

**Objet :** examen conjoint de la procédure de 1<sup>ère</sup> révision allégée du PLU

**Déroulement :**

Mme le maire remercie les participants à la réunion ;

→ Rappel du contexte de la procédure :

Agnès Jarillon fait un rappel de l'objet de la procédure de révision allégée et du contexte dans lequel cette procédure est engagée.

La commune de Saint-Estèphe a, dès l'approbation de son PLU en 2011, introduit le principe de diversification de l'activité économique vers l'œnotourisme, par la création d'un secteur Aot (Activités œnotouristiques autorisées en zone Agricole).

En 2018, le château Pomys a engagé un projet d'hébergement hôtelier d'une quarantaine de chambres en lien avec son activité viticole, dans le volume bâti du château et de ses dépendances. Afin de rendre réalisable ce projet, une adaptation du PLU étant nécessaire, la DDTM 33 a conseillé la commune de procéder à un inventaire de ce type de projet susceptible de s'opérer à court/moyen terme sur le territoire afin de procéder à une seule procédure pour l'ensemble des projets. Cette enquête conduite au cours de l'été 2019 auprès d'une quarantaine de châteaux stéphanois, n'a pas permis d'identifier d'autres projets de ce type sur la commune.

Les adaptations du dossier de PLU nécessaires à la réalisation du projet Pomys ont conduit à associer deux procédures d'évolution différentes :

1. Une procédure de révision allégée destinée au détramage d'Espaces Boisés Classés sur la pelouse centrale du parc du château, afin de pouvoir y aménager un bassin de nage et des aménagements d'agrément sous forme la forme d'une fontaine centrale, d'un jeu de canaux et pontons, afin de restituer au parc sa composition d'origine (sur la base d'une lithographie de 1871) ; pour rappel, le château Pomys n'étant pas en continuité de l'urbanisation existante, aucune construction nouvelle ne peut y être autorisée au titre de la loi Littoral.
2. Une procédure de modification destinée à créer un secteur Aot (présenté ci-avant), adapter le règlement d'urbanisme du secteur Aot pour le rendre compatible avec la loi Littoral et désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (à savoir chais et dépendances destinés à recevoir la partie hébergement hôtelier).

Ces deux procédures sont menées conjointement ; elles ont fait toutes deux l'objet d'une notification aux PPA le 06/12/2019 ; les avis reçus en retour figureront au dossier d'enquête publique conjointe programmée dans le courant du mois de novembre 2020.

A l'issue de ce rappel, un tour de table est opéré afin que chaque Personne Publique Associée (PPA) présente son avis.

→ Avis emis au cours de la réunion d'examen conjoint

- M.Nicolas MUGNIER, chargé de mission SMERSCOT : M.Mugnier rappelle que le Scot Medoc 2033 arrêté depuis janvier 2020, est en phase de consultation PPA, avec une perspective d'approbation mi 2021.

## 1<sup>ère</sup> Révision allégée du PLU de Saint-Estèphe

Le projet va dans le sens du Scot Médoc 2033 en respectant notamment la prescription du DOO relative au paysage viticole médocain (Repérer et identifier les parcs des domaines et les protéger au titre d'arbres ou d'éléments remarquables) et la prescription « Accompagner le développement d'activités en lien avec les ressources du territoire ».

- Mme Helene VIGNHAL, responsable Unité d'Aménagement rural, DDTM 33, rappelle que les procédures d'évolution des documents d'urbanisme devant s'inscrire dans une démarche d'intérêt général et non répondre au cas par cas à des demandes particulières, souligne que la démarche de recensement d'autres projets comparables sur la commune a bien été entreprise et s'inscrit à ce titre dans une optique d'intérêt collectif. La DDTM 33 n'a pas d'autre avis à formuler présentement sur la procédure de Révision allégée.
- M.Mincoy, maire de Cissac : pas de remarque sur le projet.
- Mme Emilie CHALAUD, INAO : pas de remarque sur le projet.
- M.Dominique TURON, maire de Vertheuil-en-Médoc : pas de remarque sur le projet.

Lors du tour de table, deux questions posées par des membres du conseil municipal sont posées :

- M. DENJEAN Rémi : Il est remarqué comme dommageable de réduire la protection sur le parc, ouvrant ainsi peut être la porte à des constructions ?

Réponse : la commune de saint Estèphe étant soumise à la loi Littoral, aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dès lors qu'elle ne s'inscrit pas en continuité des villages existants ; la château Pomys étant en discontinuité du village de Leyssac, aucune extension ni construction nouvelle ne peut y être admise, ce qui rend le parc inconstructible et par conséquent explique le recours au changement de destination des bâtiments existants pour la création de l'hébergement hôtelier.

- M. MANEIRO Olivier : Il est demandé des précisions sur les impacts du projet sur l'environnement ?

Réponse : L'ensemble des incidences du projet de révision allégée est détaillé dans le rapport de présentation de la RA, et synthétisé comme suit en page 94 dans le résumé non technique :

« **SYNTHESE DES INCIDENCES :**

*Parmi les incidences prévisibles de la mise en oeuvre de la révision allégée, toutes peuvent être tenues comme nulles ou non notables du point de vue des cibles environnementales ; l'incidence sur le patrimoine et le paysage peut être qualifiée d'incidence positive.*

*Au titre des incidences examinées aucune mesure d'évitement, réduction ni compensation n'est mise en oeuvre.*

*Le projet de révision allégée peut être évalué comme faiblement impactant sur l'ensemble des thématiques environnementales. »*

### SUITE DE LA PROCEDURE :

- Diffusion du PV de la réunion d'examen conjoint aux PPA
- Ajout du PV au dossier d'enquête publique, avec les différents avis PPA adressés à la commune
- Organisation de l'enquête publique conjointe 1<sup>ère</sup> révision allégée + 1<sup>ère</sup> modification du PLU (date prévisionnelle 02/11/20 au 01/12/20)
- Approbation des 2 procédures en janvier 2021

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

Fait à Bordeaux, le 07/10/2020

Agnès JARILLON

Urbaniste DESS – qualifiée O.P.Q.U. n°203

 **AGENCE METAPHORE**  
38, QUAI DE BACALAN  
33300 BORDEAUX  
Tél. 05 56 29 10 70  
www.agencemetaphore.fr  
contact@agencemetaphore.fr

