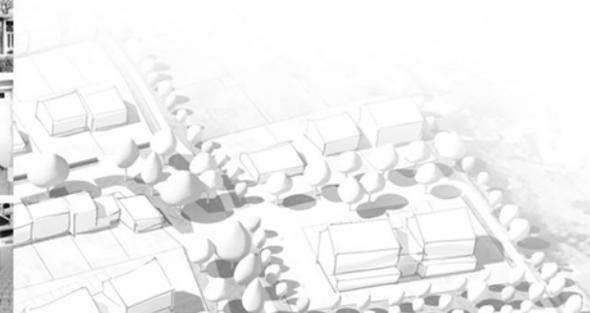


REVISION ALLEGÉE DU PLUI DU CRÉONNAIS

SYNTHÈSE DES AVIS PPA
ET DE LEUR PRISE EN COMPTE
(Suite au 2^{ème} arrêt du projet du 26/07/22)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS
39, boulevard Victor Hugo
33 670 Créon



Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Aménagement urbain / Unité Aménagement			
	<p>Dans le cadre de la procédure de révision « allégée », ou à objet unique, n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais sur la commune de Saint Léon, vous organisez une réunion des personnes publiques associées pour un nouvel examen conjoint. Le dossier présenté comporte des évolutions suite aux avis de l'Autorité Environnementale et de ceux émis dans le cadre du précédent examen conjoint.</p> <p>Le projet de révision allégée du PLUi du Créonnais (art. L.153-34 du Code de l'Urbanisme) a ainsi pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) autour du château de Canadonne, pour lui permettre de développer une offre d'accueil touristique et ainsi en fine d'améliorer le potentiel oenotouristique sur le secteur.</p> <p>Le PLU opposable inscrit un principe de diversification touristique dans le PADD et le règlement prévoit un « ..secteur Nt, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (ST ECA L) où sont autorisées toutes les constructions, les extensions et les annexes des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, habitat insolite, cabanes dans les arbres, .. ».</p> <p>Dans notre premier avis, nous avons fait des observations concernant le STECAL, le règlement et relevé l'absence d'OAP. Des réponses ont été apportées dans le nouveau dossier.</p> <p>Le choix du STECAL est justifié au regard des objectifs annoncés de la révision. En effet, le STECAL permet de façon dérogatoire des possibilités constructives au sein de ces secteurs, son règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, il permet d'assurer l'insertion des constructions et des aménagements futurs dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Le projet de révision du PLUi s'avère compatible avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine concernant le développement de ce type d'offre touristique sur le territoire qu'il couvre.</p> <p>Le dossier qui a été transmis est riche et témoigne de la recherche qualitative faite en faveur du patrimoine, du paysage, de la préservation de l'environnement avec la mobilisation d'outils proposés par le code de l'urbanisme (L 113-1 trame EBC, L151-19...).</p> <p>Le rapport de présentation (RP) est fourni et toutes les différentes thématiques sont traitées, il a été complété sur la base des observations formulées dans le premier avis.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>Le STECAL :</u></p> <p>Le rapport de présentation indique bien la superficie du STECAL (2,56 ha) en complément de celle du domaine de Canadonne (4,6 ha). Les possibilités constructives résiduelles offertes par le projet de règlement (emprise au sol 20 %, espace de pleine terre 70%) sont précisées au regard du bâti existant, elles représentent un potentiel d'artificialisation conséquent.</p> <p>Le contour du STECAL a été légèrement repris à l'ouest pour tenir compte de la proximité du ruisseau et de la prairie humide présente. Il est indiqué, dans le RP (p 66), que seuls les critères floristique ont été utilisés pour caractériser la zone.</p> <p>Des précisions ont été apportées sur le système d'assainissement autonome projeté, il est localisé dans l'OAP et, comme prévu au règlement, devra faire l'objet d'une validation par le SPANC au stade opérationnel.</p> <p><u>L'OAP :</u></p> <p>Le dossier a été complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle précise, en effet, le secteur constructible en plus du bâti existant, la zone humide à éviter, l'implantation des installations prévues pour l'assainissement. Les conditions d'accès et le stationnement aérien y sont suggérés. Les conditions de la défense incendie demandent à être précisées, elles seront attendues dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire.</p> <p>La présence d'une charte environnementale en annexe du règlement d'urbanisme témoigne de la volonté de permettre un futur projet qualitatif.</p> <p>L'évolution des règles du PLUi générées par la procédure de révision allégée objet du présent avis est recevable. Il reste que les incidences, in fine, sur le milieu naturel si des aménagements sont projetés (création de stationnement en sous-sol) devront être étudiés en globalité au stade projet.</p> <p>Enfin, pour rappel, cette évolution du PLUi du Créonnais génère un potentiel de consommation d'espace et d'artificialisation associé qu'il conviendra de prendre en compte dans l'approche de sobriété foncière dictée aux futurs projets des territoires traduits par les PLU, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.</p>	<p>La collectivité prend note de cette préoccupation au stade du projet.</p> <p>Ces phénomènes sont à évaluer dans le cadre de l'évaluation prévue à l'article L153-27 du code de l'urbanisme, qui précise que « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme.../. l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale,../. procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2../. L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols ../. cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan ».</p> <p>La collectivité souhaite apporter en outre la précision suivante : la réduction de moitié de la consommation foncière au cours de la période des 10 ans qui suivent la</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Pour mémoire, les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.</p> <p>Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme https:// www.projets-environnement.gouv.fr/pages/ deposer-mon- projet dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.</p> <p>Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).</p> <p>Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests,FAQ) sur naturefrance.fr :</p> <p>http :Uwww.naturefrance.fr/reglementation!depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite / ressource .</p> <p>Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : assistance.depobio@af.biodiversite. fr.</p> <p>Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.</p> <p>Frédéric KOZIMOR, chef du service Accompagnement Territorial</p>	<p>promulgation de la loi Climat et Résilience, sera modulée à l'échelle du Scot de l'AMB, selon les territoires, en tenant compte de leur consommation foncière rétrospective respectives, le créonnais apparaissant comme le territoire ayant le moins consommé à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>La collectivité prend note de cette nouvelle disposition qui sera mise en œuvre.</p>	

Personnes
Publiques

Avis formulé par les Personnes Publiques

Avis du groupe de travail et décisions

Document
s modifiés

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Créonnais, approuvé le 21 janvier 20201, afin de permettre un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne de la commune de Saint-Léon.

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Créonnais a d'ores et déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 26 janvier 20222. La communauté de commune du Créonnais a souhaité saisir de nouveau la MRAe à l'appui d'un nouveau dossier complété par des explications et des réponses à certaines recommandations formulées par la MRAe.

La communauté de communes du Créonnais est composée de 12 communes et compte 16 919 habitants au 1er janvier 2016 (source INSEE). La commune de Saint-Léon (340 habitants en 2018 pour 449 ha), située à mi-chemin entre Bordeaux (30 km) et Libourne (25 km), présente un caractère à dominante rurale, alternant espaces viticoles (aire d'appellation Entre-Deux-Mers) et espaces naturels et forestiers.

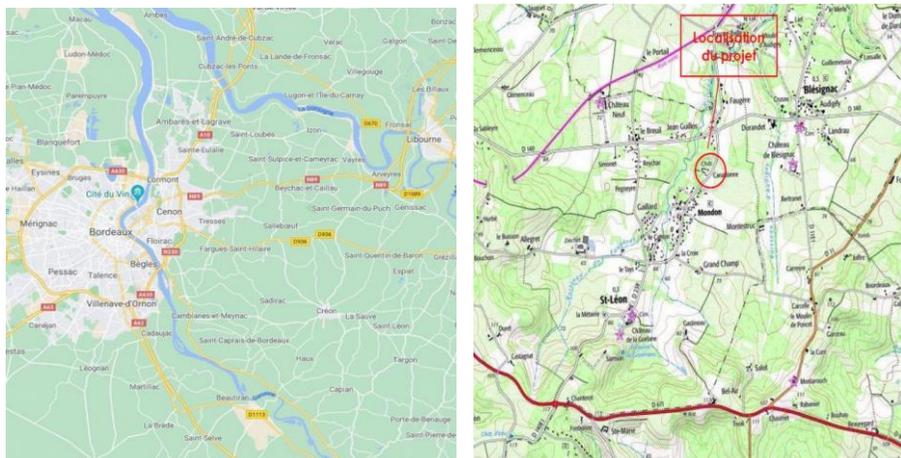


Figure n°1 : Localisation de la commune et du secteur concerné par la révision allégée n°1 (PLUi et rapport de présentation pages 41 et 109)

La révision allégée n°1 du PLUi du Créonnais prévoit le changement de destination du château et de ses dépendances ainsi que la constructibilité des terrains situés au sud du château. Le vignoble du domaine Canadonne, situé à quelques centaines de mètres au nord du bourg de

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Document s modifiés
---------------------	--	--	---------------------

Saint-Léon, s'étend sur une superficie de 12 hectares le long de la route de Mondon (route départementale RD 238).

Le territoire du Créonnais comprend deux sites Natura 2000 au titre de la directive « Habitats » : La zone spéciale de conservation (ZSC) Réseau hydrographique du Gestas (FR7200803) à environ trois kilomètres du site de projet, et la ZSC Réseau hydrographique de la Pimpine (FR7200804). Le site Natura 2000 FR720069 - Réseau hydrographique de l'Engranne est situé à trois kilomètres du site du projet.



Figure n°2 : Les sites Natura 2000 les plus proches du domaine de Canadonne (PLUi)

Les évolutions du projet de révision allégée par rapport au projet initial portent sur :

- la modification du zonage graphique impliquant le décalage de dix mètres de la limite du secteur naturel à vocation touristique Nt au bénéfice du secteur Naturel protégé Np en partie basse à l'ouest du site (Prairie humide eutrophe) associé au vallon du ruisseau de Troussepaille ;
- l'introduction d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présentant les principes d'aménagement du secteur, notamment en matière de gestion hydraulique.

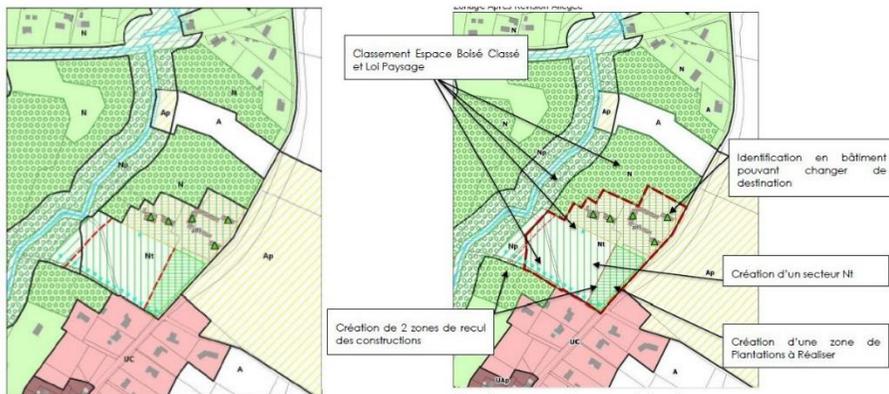
Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Le présent avis de la MRAe porte plus particulièrement sur la prise en compte de l'environnement de la révision allégée au vu de ces évolutions.</p> <p>II. <u>Objet de la révision allégée n°1</u></p> <p>Le domaine de Canadonne (4,6 ha), composé d'un vaste parc, d'un château du 18ème siècle et de ses dépendances, est actuellement classé en zone naturelle N et fait l'objet d'une disposition de protection paysagère au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Afin de permettre la mise en oeuvre du projet touristique, le PLUi est modifié sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer un secteur Nt, Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant le développement des activités d'hébergements hôteliers ou touristiques (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes), sur la partie du site regroupant le château, ses dépendances ainsi que le verger et la prairie situés au sud-ouest du domaine ; • Identifier sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; • Classer les boisements de la partie nord et ouest du parc en Espace Boisé Classé (EBC) à conserver, et protéger les autres boisements en instituant un secteur Np, correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères ; • Adapter la trame de protection paysagère au titre de l'article L.151-19 sur les espaces à fort enjeu paysager ; • Créer une zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 d'une part et vis-à-vis de la trame verte boisée à l'ouest d'autre part ; • Créer une zone de plantations à réaliser dans la zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 ; • Modifier le règlement d'urbanisme afin de limiter la hauteur des constructions du secteur Nt de Canadonne à 5 m au faîtage ; • Modifier le règlement d'urbanisme du secteur Nt de Canadonne afin d'imposer la réalisation de 75% des places de stationnement en souterrain. <p>Les 12 hectares de vignes attachés au domaine Canadonne, situés à l'Est de la RD 238, en zone agricole protégée Ap, ne sont pas concernés par le projet de révision allégée.</p>		

Personnes
Publiques

Avis formulé par les Personnes Publiques

Avis du groupe de travail et décisions

Document
s modifiés



Plan de zonage présenté dans le premier dossier présenté pour avis à la MRAe

Plan de zonage du second dossier présenté pour avis à la MRAe

Figure n°3 : Extrait du plan de zonage

Le nouveau dossier relatif à cette révision allégée présente une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) contenant les principes d'aménagement, notamment en matière de gestion hydraulique du secteur.

Principe d'Aménagement :

Secteur bâti protégé au titre de l'article L151-19 (patrimoine bâti)

Secteur pouvant recevoir une opération de construction à caractère d'hébergement touristique d'une hauteur maximale de 5m au faitage

Accès au Site

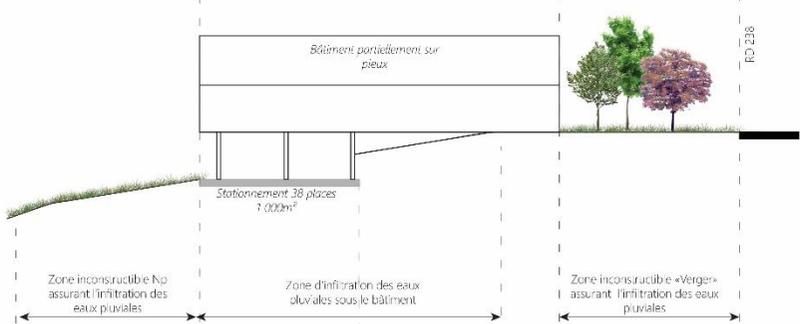
Zone d'implantation de l'opération de construction à caractère d'hébergement hôtelier



Figure n°4 : notice OAP page 10

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>III. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</p> <p>Le dossier, clair et bien illustré, se compose du rapport de présentation, du règlement écrit et du zonage graphique. Le résumé non technique a été complété par des cartographies de synthèse des enjeux, des incidences et des mesures d'évitement-réduction mises en place dans le cadre de cette révision. Les deux indicateurs retenus pour le suivi des effets de la révision allégée concernent le patrimoine biologique et le patrimoine paysager.</p> <p>La MRAe maintient sa recommandation d'introduire un indicateur concernant la capacité d'accueil touristique de la collectivité pour mieux appréhender la pression sur l'environnement générée par l'activité projetée.</p> <p>Cet indicateur gagnerait ici à être rapporté à l'objectif d'accueil touristique d'ensemble de la collectivité.</p> <p>1 – État initial de l'environnement</p> <p><u>a - Qualité de l'eau</u></p> <p>La commune de Saint-Léon n'est pas desservie par un réseau collectif des eaux usées. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est mis en oeuvre pour le suivi et le contrôle de ces installations individuelles dans le cadre du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et Assainissement (SIAEPA) de Targon.</p> <p>Le dossier indique un enjeu fort en termes de gestion des eaux usées au regard de la proximité du milieu récepteur fragile. Le dossier initial indiquait une série de trois sondages réalisés en juin 2021 sans toutefois les localiser.</p> <p>La MRAe recommandait de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information précis en matière d'assainissement autonome, en fournissant une cartographie précise de l'aptitude des sols à l'infiltration au droit du site.</p> <p>L'étude de sol présentée localise les sondages. Elle conclut à l'absence de nappe en lien avec une zone d'infiltration, mais des conditions de sous-sol impliquant une filière d'assainissement faisant appel à un sol reconstitué afin de recomposer la fonction épuratrice du sol naturel.</p> <p><u>b - Trame verte et bleue</u></p> <p>Au regard de son positionnement en limite du ruisseau de Canadonne, le site de projet revêt un enjeu en termes « d'espace relais » de la sous-trame boisée sur la partie nord du parc boisé.</p> <p>Le dossier détermine la sensibilité écologique à un niveau moyen avec de façon localisée sur le périmètre concerné, une sensibilité forte correspondant à un habitat humide que des investigations ont permis de mettre en évidence. Cet habitat (Prairie humide eutrophe) est</p>	<p>Afin de disposer d'une connaissance précise de ce critère, la CDC va mobiliser le service Entre Deux Mers Tourisme qui tient un observatoire de la capacité d'accueil touristique tout hébergement confondus ; son évolution permettra d'évaluer la pression exercée sur le territoire en matière d'accueil, en prenant en considération la périodicité de cet accueil qui ne s'opère pas en continu toute l'année sur le territoire.</p> <p>A la demande de la MRAE dans son 1^{er} avis, ces 3 sondages ont été localisés en page 56 du rapport de présentation.</p> <p>Ces compléments ont été apportés en pages 55 à 57. Les caractéristiques des sols sont décrites en page 55.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Document s modifiés					
	<p>localisé dans la partie ouest de la prairie de fauche (talweg).</p> <p>Selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont définies comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.</p> <p>La MRAe constate que la délimitation de la zone humide présentée est basée sur le seul critère floristique, non applicable aux terrains destinés à recevoir des aménagements, compte tenu de leur caractère anthropisé (prairie de fauche et parc-jardin).</p> <p>La MRAe confirme son avis du 26 janvier 2022 en estimant que la zone humide doit également être caractérisée selon le critère pédologique conformément à la réglementation.</p> <p>La MRAe confirme son avis du 26 janvier 2022 en estimant que la zone humide doit également être caractérisée selon le critère pédologique conformément à la réglementation.</p> <p><u>c - Paysage</u></p> <p>Comme déjà indiqué dans l'avis initial de la MRAe, Saint-Léon a conservé une ambiance paysagère à dominante rurale d'une certaine qualité liée à l'alternance d'espaces agri-viticoles et forestiers ainsi qu'à l'absence de mitage par l'urbanisation. Le site revêt un enjeu fort par sa situation en entrée de bourg et sa qualité patrimoniale, architecturale et paysagère. Le château de Canadonne est recensé dans la liste du patrimoine à protéger sur le territoire du PLUi.</p> <p><u>d - Les risques</u></p> <p>La MRAe rappelle que la zone de projet est concernée par : un risque sismique faible pour lequel des normes de construction parasismique s'appliquent ; un risque de retrait-gonflement des argiles fort, pour lequel des mesures palliatives de construction peuvent être mises en oeuvre ; un risque incendie de forêt qui nécessite un recul des constructions vis-à-vis de la zone boisée.</p> <p>2 - Prise en compte de l'environnement</p> <p><u>a- Incidence sur la ressource en eau</u></p> <p>La MRAe demandait dans son avis initial de préciser la capacité d'accueil prévisionnelle permise par l'évolution du PLUi et une estimation quantitative des besoins en alimentation en eau du projet.</p> <p>Le dossier indique que la capacité de la zone Nt est limitée à une cinquantaine de chambres ou d'unités d'hébergement, avec des besoins en eau potable mesurés selon le dossier. Le règlement impose par ailleurs un dispositif de gestion économe de l'eau (récupérateur de l'eau de pluie) en vue d'un usage domestique (toilettes) ou d'arrosage.</p>	<p>La caractérisation pédologique des sols est conduite par le BE AFGE, qui met en évidence à l'occasion de 3 sondages la présence de sols suivants :</p> <p>RESULTATS DES 3 SONDRAGES S1/S2/S3 – PROFILS PEDOLOGIQUES ET VALEURS DE PERMEABILITES</p> <table border="1" data-bbox="1196 632 1879 842"> <tr> <td>0 m / 0,40 m : Sol humifère limoneux brun, à structure polyédrique souple.</td> </tr> <tr> <td>0,40 m / 1,0 m : Horizon limoneux ocre-brun.</td> </tr> <tr> <td>K1 = 9 mm/h à 0,70 m K2 = 25 mm/h à 0,80 m K3 = 12 mm/h à 0,90 m</td> </tr> <tr> <td>1,0 m / 1,40 m Sol humifère limoneux brun gris.</td> </tr> <tr> <td>>1,40 m Horizon argilo-limoneux, de teinte gris beige. Arrêt sondage: 1,50 m</td> </tr> </table> <p><small>Source : Étude de sol AFGE, juin 2021</small></p> <p>Le caractère de zone humide établi au regard du critère floristique, est confirmé par les sols en présence comme l'indique les caractéristiques pédologiques reportées dans le tableau ci-dessus.</p>	0 m / 0,40 m : Sol humifère limoneux brun, à structure polyédrique souple.	0,40 m / 1,0 m : Horizon limoneux ocre-brun.	K1 = 9 mm/h à 0,70 m K2 = 25 mm/h à 0,80 m K3 = 12 mm/h à 0,90 m	1,0 m / 1,40 m Sol humifère limoneux brun gris.	>1,40 m Horizon argilo-limoneux, de teinte gris beige. Arrêt sondage: 1,50 m	<p>Rapport de présentation</p>
0 m / 0,40 m : Sol humifère limoneux brun, à structure polyédrique souple.								
0,40 m / 1,0 m : Horizon limoneux ocre-brun.								
K1 = 9 mm/h à 0,70 m K2 = 25 mm/h à 0,80 m K3 = 12 mm/h à 0,90 m								
1,0 m / 1,40 m Sol humifère limoneux brun gris.								
>1,40 m Horizon argilo-limoneux, de teinte gris beige. Arrêt sondage: 1,50 m								

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Document s modifiés
	<p><u>b -Incidence sur la qualité de l'eau</u></p> <p>Afin de limiter les incidences sur l'hydrographie, le règlement d'urbanisme du PLUi prévoit que la recevabilité réglementaire du projet d'aménagement est conditionnée à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC, ce qui constitue une sécurité vis-à-vis de la prise en compte d'éventuelles incidences sur la qualité des milieux.</p> <p>À la suite de la demande de la MRAe dans son avis du 26 janvier 2022, le dossier modifié présente un principe de filtration de l'eau inspiré des zones humides naturelles pour garantir des traitements complémentaires contre les micropolluants et limiter leur diffusion dans les milieux aquatiques. Une récupération de l'eau est envisagée en sortie du système d'assainissement (eau épurée) pour alimenter une roselière plantée (plantation de roseaux Phragmites, Iris, Saule) et permettre un lagunage naturel en amont de la prairie humide identifiée.</p> <p>L'implantation de la roselière est envisagée dans l'emprise du projet d'assainissement autonome en bas de pente (zone préférentielle d'implantation de la roselière indiquée sur le schéma d'aménagement de l'OAP).</p> <p>En matière de gestion des eaux pluviales, plusieurs dispositions du règlement (écrit et graphique) du secteur Nt visent à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le dossier modifié mentionne la création d'un niveau enterré pour l'aménagement en souterrain de 38 places, susceptible de nécessiter une emprise au sol maximale de 700 à 750 m², mutualisée avec l'emprise au sol du bâtiment principal.</p> <p>La MRAe relève, en dépit des dispositions techniques présentées, une incidence potentielle forte des travaux de terrassement et de génie civil liés notamment à la réalisation de parkings souterrains et de constructions en milieu sensible.</p> <p>La MRAe confirme sa demande de précisions sur les incidences attendues de la révision allégée sur le remaniement des sols et les mesures envisagées pour limiter les travaux d'affouillements/excavations.</p> <p>Il convient en outre de préconiser dans le règlement des techniques de fondation et d'assises de bâtiments permettant de maintenir les fonctions des sols (infiltration et d'épuration des eaux pluviales).</p> <p>Une étude des alternatives constructives qui permettraient une incidence minimale sur le milieu semble ici nécessaire.</p>	<p>Afin de pallier les incidences liées aux travaux de terrassement et de génie civil liés à la réalisation de parkings souterrains, les dispositions suivantes sont introduites dans l'OAP, elles déclinent : Un principe de stationnement semi –enterré sous le bâtiment qui pourra être réalisé sur pilotis afin de dégager un sous-sol dont la dalle restera compatible avec une infiltration des eaux pluviales. Ce principe est particulièrement adapté compte tenu du caractère légèrement incliné des terrains vers l'Ouest ; le schéma de principe ci-dessous sera joint à l'OAP (en PJ en fin du présent rapport).</p>  <p>La partie Est destinée à l'aménagement de la zone Vergers et la partie ouest classées en secteur Np inconstructible, seront maintenues en Espace de Pleine Terre (EPT) fixé à 70 % dans le règlement d'urbanisme ; le maintien de cette emprise non artificialisée et non imperméabilisée ainsi que les modalités d'aménagement du niveau semi enterré de l'espace de stationnement (1000 m²) constituent autant de mesures de maintien de la capacité d'infiltration du site proche de son état naturel (estimée théoriquement à 3l/s/ha). Pour rappel, tout projet d'aménagement se devra au regard du règlement d'urbanisme, de ne pas aggraver ce débit de fuite, par la mise en œuvre si nécessaire, de mesures compensatoires (article 3.2.2. ASSAINISSEMENT page 46).</p>	<p>OAP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>c - Incidences sur la biodiversité</u></p> <p>Une des incidences potentielles concerne la destruction de zone humide (prairie eutrophe) par artificialisation liée à l'aménagement touristique. La prairie humide eutrophe située en partie basse de l'espace prairial est reclassée en secteur Np (Naturel protégé).</p> <p>Une seconde incidence potentielle concerne la destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire comme les arbres gîtes présents dans le parc boisé du château. À cet égard, le parc boisé abritant des arbres gîtes pour plusieurs espèces rares et des gîtes reptiles est reclassé en zone N et en espace boisé classé (EBC) à protéger.</p> <p>La trame verte le long du ruisseau de Canadonne est maintenue en secteur Np et zonée en EBC (Espace Boisé Classé). En secteur Nt, un recul des constructions de 25 m est prévu.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>La MRAe maintient sa demande de confirmation du périmètre complet de la zone humide, et de préciser le zonage en fonction d'investigations complémentaires nécessaires pour garantir la protection de cet enjeu.</p> <p>Par ailleurs le dossier modifié n'apporte pas de précisions quant à l'absence de risque d'impact direct ou indirect des travaux de terrassement liés à la réalisation des parkings, ainsi que ceux liés aux dispositifs d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) sur le réseau Natura 2000. Le rapport devrait dans ce cadre rendre compte de l'ensemble des pressions éventuelles s'exerçant sur le réseau Natura 2000 (effets cumulés potentiels) à l'échelle du PLUi.</p> </div> <p><u>d – prise en compte des risques</u></p> <p>Compte tenu de la situation en lisière de massif boisé du secteur Nt, le projet est susceptible d'exposer des biens et des personnes au risque feu de forêt. À la suite à l'avis initial de la MRAe, le dossier présente les dispositions envisagées en la matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la frange boisée du vallon de Canadonne à l'ouest, reporté sur le plan de zonage ; • accès pour les services de défense incendie direct à l'arrière du site en limite de massif boisé, via un chemin communal accessible depuis la RD 238 ; • descriptif des hydrants disponibles sur le site (deux poteaux incendie) ; • rappel dans le règlement d'urbanisme des obligations de débroussaillage liées au code forestier.. 	<p>La zone humide, graphiquement délimitée dans le rapport de présentation en page 62 est confirmée dans son caractère humide au titre du critère pédologique comme l'indique l'étude pédologique citée en page 9 du présent document. A ce titre, la démarche de révision allégée suit une mesure d'évitement vis-à-vis de cet habitat humide qui est reclassé en secteur Np.</p> <p>Les risques d'impact liés à l'aménagement d'un niveau de stationnement en sous-sol, de par ses modalités de mise en œuvre introduites dans l'OAP, peuvent être estimés comme limités, tant sur la capacité d'infiltration des eaux pluviales que sur l'intégrité des habitats à l'origine de la désignation des sites Natura situés à plus de 3 kms du site de projet.</p> <p>La prise en compte des effets cumulés à l'échelle du PLUi a été conduite au moment de l'évaluation environnementale du PLUi, dont l'avis MRAE sollicité au cours de cette procédure, a été prise en compte. Cet aspect pourra être repris dans la révision allégée.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Document s modifiés
	<p><u>IV – Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale</u></p> <p>Le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais prévoit un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne de la commune de Saint- Léon dans le département de la Gironde. Il est présenté pour la deuxième fois pour avis à la MRAe .</p> <p>Le dossier présenté apporte des compléments par rapport au dossier initial et conforte la démarche d'évitement et de réduction des impacts du projet. Les explications fournies permettent une meilleure appréhension des incidences du projet de révision allégée sur l'environnement.</p> <p>Le nouveau dossier n'apporte pas en revanche d'éléments supplémentaires suffisants concernant les incidences potentielles de l'évolution du PLUi sur la zone humide associée au corridor écologique de la vallée de la Canadonne, affluent de la Dordogne (site Natura 2000), incidences qu'il convient de préciser sur la base d'investigations complémentaires à réaliser pour mieux caractériser les habitats et poursuivre la démarche d'évitement.</p> <p>La MRAe recommande de porter une attention particulière à la faisabilité du projet touristique au regard de l'assainissement et des incidences constructives sur les fonctionnalités des sols, en lien notamment avec la réalisation de places de stationnement souterraines et le dispositif d'assainissement.</p> <p>La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.</p> <p>Fait à Bordeaux, le 26 octobre 2022</p> <p>Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine, le membre délégué</p> <p>Raynald Vallée</p>	<p>Le dossier est complété sur le volet caractérisation de la zone humide sur critère pédologique (sur la base de 3 sondages de sol) et sur les modalités de réalisation de l'espace de stationnement en sous-sol du bâtiment.</p>	<p>Rapport de présentation OAP</p>
<p>COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS</p> <p>RÉUNION DU 7 SEPTEMBRE 2022</p>			
	<p>La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur HERLEMONT Benoît, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant madame la préfète de la Gironde.</p> <p><u>SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION</u></p> <p>La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Créonnais pour émettre un avis sur le projet de révision allégée n°1 de son PLUi.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Cette procédure vise à rendre possible la réalisation d'un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne dans le cadre du changement de destination du château et ses dépendances ainsi que la constructibilité de la partie au sud du château.</p> <p>La procédure engagée vise notamment à créer un secteur Nt sur la partie bâtie du château et ses dépendances ainsi que la partie verger et espace prairial développée au sud-ouest.</p> <p>Pour rappel, la commission a émis un avis défavorable le 2 février 2022 sur un premier projet arrêté le 19 octobre 2021.</p> <p>Convaincue de l'opportunité de ce projet pour le territoire du Créonnais, la CDC a souhaité apporter les modifications demandées par les différentes PPA qui se sont exprimées.</p> <p>Il appartient ainsi à la CDPENAF de se prononcer sur le présent projet arrêté par délibération du conseil communautaire le 26 juillet 2022. Les modifications apportées au dossier dans le cadre de ce 2° arrêt concernent essentiellement 2 points : Une modification du zonage Nt et l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Le dossier précise également que le projet de STECAL sur le site de Canadonne présente les caractéristiques suivantes : Une assiette foncière de 2,56 ha qui couvre le château et une zone latérale qui constituait historiquement la « zone vivrière » du château composée d'un verger et un espace herbacé ;</p> <p>La capacité d'accueil du STECAL, sur la base d'une emprise au sol de 20 %, représente une emprise constructible de 5 120 m2 auxquels il faut déduire 1 700 m2 d'emprise du château et ses dépendances, soit la possibilité de construire 3 420 m2 de construction neuve ;</p> <p>Le périmètre dans lequel cette capacité constructible est réalisable est circonscrite dans l'OAP qui définit une zone d'implantation à caractère obligatoire ; ce périmètre s'étend sur 0,9 ha ;</p> <p>Une capacité d'accueil de 50 chambres ou unités d'hébergement.</p> <p>La création d'un 11ème secteur Nt à Canadonne porterait leur surface totale à 12 ha soit une emprise proportionnellement limitée par rapport au territoire du PLUi qui s'étend sur 12 300 ha (0,1 %).</p> <p>DÉBAT ET CONCLUSION</p> <p>La CDPENAF prend acte de ce projet arrêté une seconde fois par délibération du conseil communautaire. Elle retient que le dossier semble répondre aux observations émises le 2 février 2022 et émet en conséquence un avis favorable sur la procédure engagée.</p> <p>RÉSULTATS DU VOTE</p> <p>16 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, 0 voix contre, 0 abstention.</p>	<p>La collectivité prends acte de cet avis favorable.</p>	<p>Sans objet.</p>

COMPLEMENT D'OAP PROPOSÉ À L'ISSUE DE L'AVIS MRAE DU 26/10/2022

Modalités de traitement de l'espace de stationnement en niveau semi-enterré vis-à-vis du bâtiment d'hébergement touristique

