

3. Rappel de projet.

3.1 Préambule

La Communauté de Communes du Créonnais (CCC).

La situation intercommunale

La CCC est composée de 12 communes et compte 16 919 habitants au 1^{er} 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.

Le territoire est concerné par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.



Principales dates concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) :

- Approuvé le 21 janvier 2020 ;
- Mis à jour le 08 décembre 2020 (Baron / servitudes d'utilité publique) ;
- Mis à jour le 22 décembre 2020 (droit de préemption) ;
- Mis en compatibilité le 04 mai 2021 (Créon / lycée) ;
- Modifié le 14 décembre 2021 (modification simplifiée n°1 : Créon / erreur matérielle) ;
- Modifié le 14 décembre 2021 (modification simplifiée n°2 : La Sauve Majeure / erreur matérielle) ;
- Révision allégée : délibération n°05.01.21 du 19 janvier 2021 (prescription de la révision allégée et modalité de la concertation) ;
- Révision allégée : délibération n°47.10.21 du 19 octobre 2021 (arrêt du projet et bilan de la concertation) ;
- Révision allégée : enquête publique (du 07 mars 2022 au 08 avril 2022 inclus).

3.2 Cadre réglementaire

3.2.1 Concernant l'enquête publique.

Elle est régie par le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

3.2.2 Concernant l'objet de l'enquête : la révision allégée (article L.153-34).

Cette procédure peut être mise en œuvre 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.
- Et que cela ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

3.2.3 Informations complémentaires.

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) : le compte rendu de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.

Evaluation environnementale en raison de la présence de 3 sites Natura 2000 : l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) est joint au dossier d'enquête publique. **Cet avis est rendu sur un dossier modifié au cours de l'enquête.**

La révision allégée porte atteinte à une zone naturelle (création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée = STECAL) : l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est joint au dossier d'enquête. **Cet avis est rendu sur un dossier modifié au cours de l'enquête.**

NOTA

L'examen conjoint est réalisé le 28 octobre 2021. Il n'examine pas l'avis de la MRAe (en date du 26 janvier 2022) ni celui de la CDPENAF (en date du 02 février 2022).

Afin d'améliorer l'information apportée au public, le commissaire-enquêteur réalise une « demande d'information n°2, le 10 mars 2022) : la « synthèse des avis PPA et de leur prise en compte » est jointe au dossier d'enquête.

Au regard de la procédure, la « synthèse des avis PPA et de leur prise en compte » n'est pas une pièce réglementaire puisqu'elle se base sur l'article R123-14 du code de l'environnement.

3.3 Objectif de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers en lien avec le projet.

3.4 Rappel de projet

3.4.1 Contexte et objet.

La CCC désire développer son économie par le biais du tourisme. Son territoire possède un potentiel élevé mais manque d'infrastructures d'hébergements hôteliers et de diversification de l'offre (particulièrement sur le segment haut de gamme). Le patrimoine bâti peut constituer une charge importante d'entretien.

« ... L'impact économique et social pour la commune et les territoires du Créonnais et de l'Entre-Deux-Mers se traduit par une création de 25 à 40 emplois et sera renforcé par une animation culturelle (événements et expositions au château) en partenariat avec des associations locales ... ». Source : extrait des délibérations n°47.10.21 en date du 19 octobre 2021.

Le projet de révision allégée concerne 1 commune : Saint-Léon.

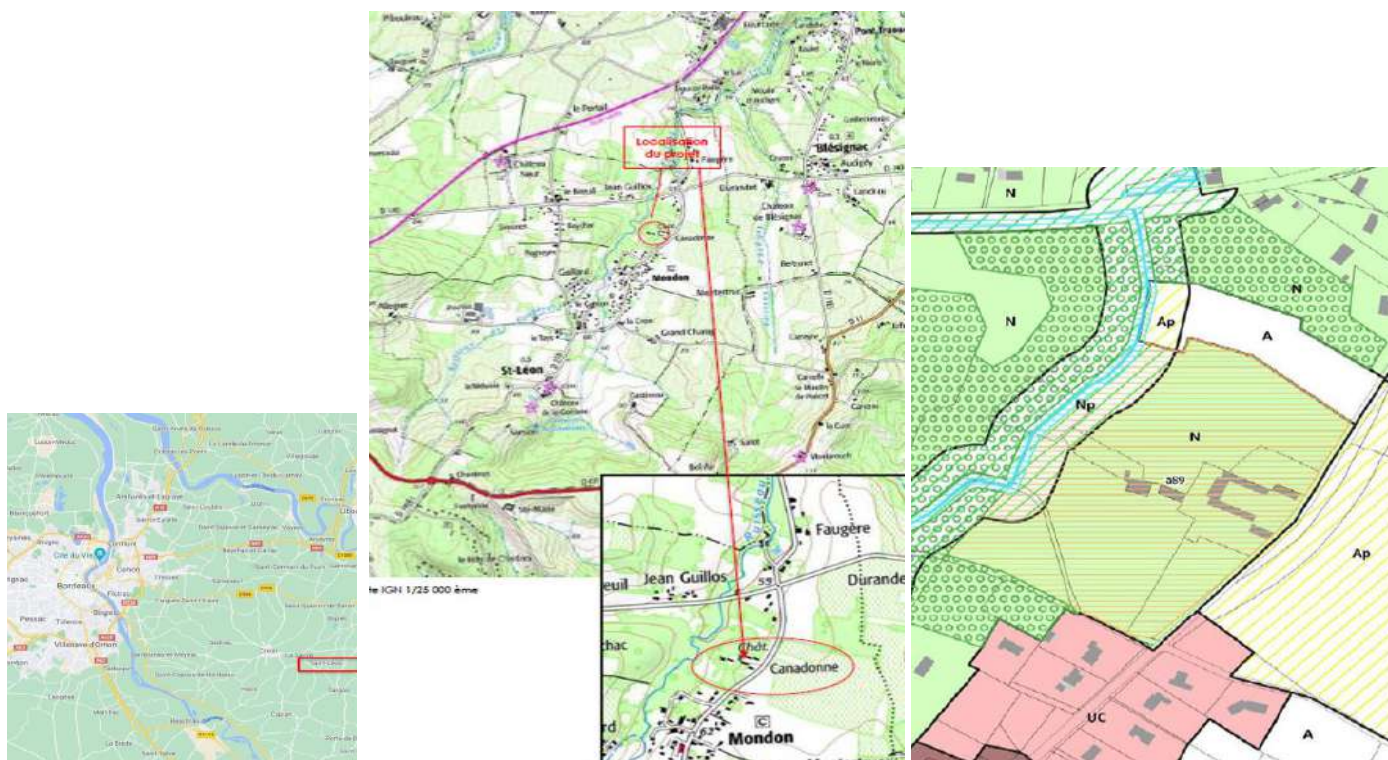
Il s'agit, sur cette commune, de modifier le document d'urbanisme afin d'accueillir un projet d'hébergement touristique.

Le projet :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD. Il s'inscrit dans les points 2.3 « Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité » et 3.3 « Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle » ;
- Porte atteinte à une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3.4.2 Localisation.

La commune de Saint-Léon.



Source : dossier d'enquête, rapport de présentation, pages 12, 41, 44

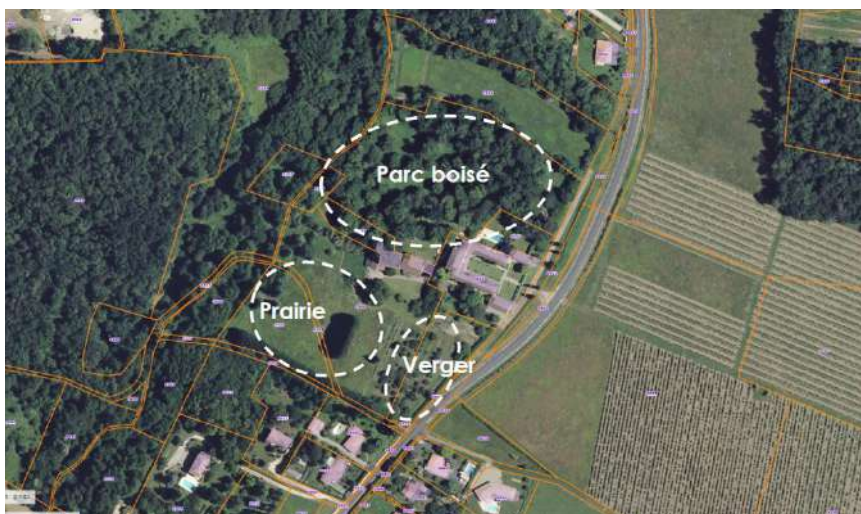
Le domaine de Canadonne.

Il s'étend sur 34 ha. Il est composé de deux sous-ensembles :

- Château (actuellement non occupé) et dépendances, parc clos et forêt (pour un total de 4,571 ha). Le zonage N (zone naturelle) interdit l'hébergement hôtelier et touristique. Actuellement, les bâtiments sont uniquement destinés à l'habitat. Ce périmètre fait l'objet d'une disposition de protection paysagère au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (identifié par la mention « a89 : Château de Canadonne propriété et parc »).

Seule cette partie de 4,6 ha est impactée par le projet ;

- Vignes (12 ha) situées en face du château de l'autre côté de la RD 238 – route de Mondon. Elles sont en appellation Bordeaux/Blanc Entre-deux-Mers et sont vinifiées à la cave d'Espiet-Sauveterre.



Source : dossier d'enquête, rapport de présentation, pages 76 et 77

3.4.3 Modifications projetées.

La zone naturelle N autorise les équipements et installations d'intérêt public : l'hébergement (hôtelier et touristique) est interdit.

Le projet de révision allégée du PLUi du Créonnais a pour objet de modifier le PLUi (3 items) :

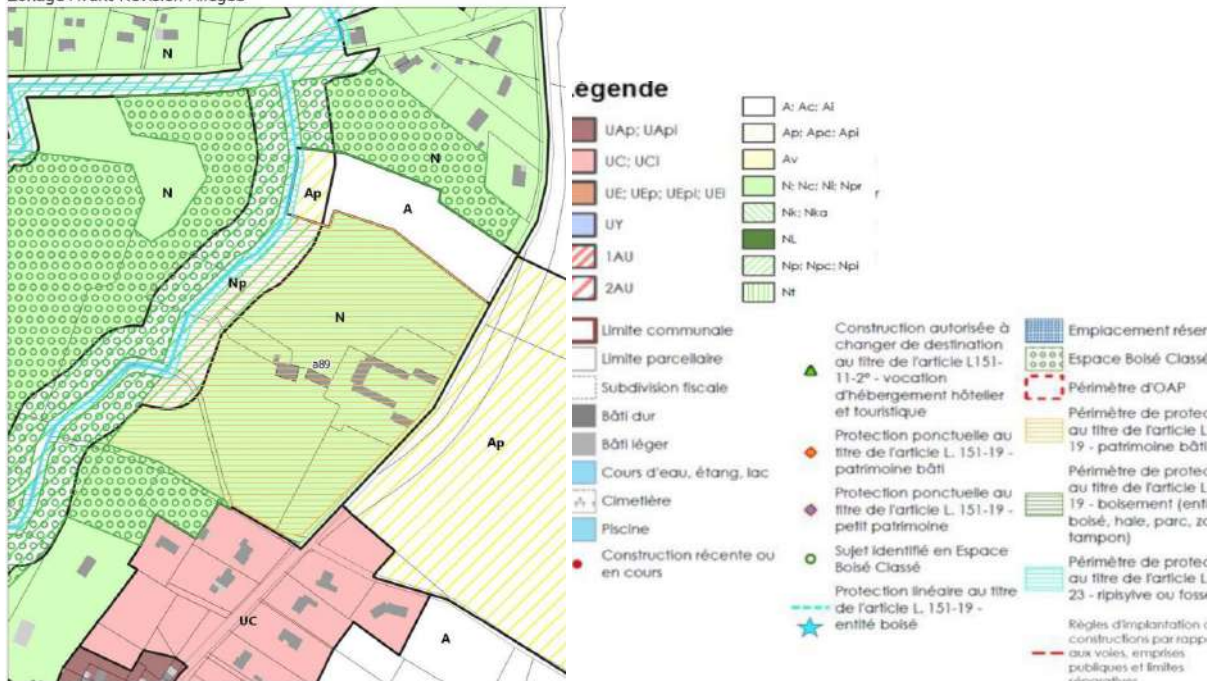
- Créer un secteur Nt (STECAL) permettant le développement des activités d'hébergements hôteliers ou touristiques (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes), sur la partie du site regroupant le château, ses dépendances ainsi que le verger et la prairie situés au sud-ouest du domaine ;
- Identifier sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (5 bâtiments) ;
- Créer des protections pour prendre en compte le patrimoine bâti et paysager (Espace Boisé Classé, secteur Np, adapter la trame de protection paysagère au titre de l'article L.151-19, zone de recul des constructions, zone de plantations à réaliser, limiter la hauteur des constructions à 5 m au faîtage, réaliser 75% des places de stationnement en souterrain, système de récupération de l'eau de pluie).

Zone Naturelle, secteur Nt Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :

- 10 parcelles impactées (0A 133, 0A 139, 0A140, 0A 142, 0A 143, 0A 719, 0A 724, 0A 725, 0A 924 et 0A 92)
- Le SECTAL s'étend sur 2,59 hectares, soit sur la base d'une emprise au sol des constructions de 20%, autorise une emprise au sol de 5 180 m².

Illustration des modifications.

Zonage Avant Révision Allégée



Zonage Après Révision Allégée



Source : dossier d'enquête, rapport de présentation, pages 12 et 13

3.5 Documents de portées supérieures (cf. rapport de présentation, pages 17 à 37).

Tableau de synthèse.

Document de référence	Révision allégée
Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016/2021	Le projet est compatible avec les orientations de gestion quantitative et qualitative des eaux qu'implique la sensibilité et les enjeux du milieu récepteur

Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes	Le projet n'est pas de nature à remettre en cause la bonne gestion de cette ressource : compatible
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne	Le périmètre du SAGE Vallée de la Garonne ne concerne qu'une partie du territoire du PLUi du Créonnais, notamment à l'exclusion de la commune de Saint-Léon : la révision allégée ne concernant que le territoire de cette commune, la compatibilité de son objet (création d'un secteur Nt) n'est donc pas examinée
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Adour-Garonne	Le projet de révision allégée ne développe aucun lien direct avec la problématique du PGRI
Schéma de Cohérence (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise	Le projet de révision allégée s'avère compatible avec l'ensemble des prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectif, en promouvant un développement touristique en lien avec le territoire, à savoir implantée au plus près d'un espace villageois à même de participer à son fonctionnement social et économique, orienté vers la préservation patrimoniale, tant bâti qu'environnemental et paysager
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)	Le projet de révision allégée est compatible avec les 41 règles du SRADDET et par conséquent participe à la bonne atteinte de ses objectifs de développement durable et d'égalité des territoires
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	Compte tenu de la compatibilité du projet de révision allégée avec le SRADDET, le lien de compatibilité avec le SRCE est établi
Plan Climat Energie Territorial de la Gironde (PCET)	En tant que document intégrateur, l'entrée en vigueur du SRADDET en 2020 permet de prendre en compte l'ensemble des thématiques dans le rapport de compatibilité de la révision allégée avec le SRADDET
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)	A l'échelle du projet objet de la présente révision allégée, aucun risque de non atteinte des objectifs du SRCAE n'est identifié

3.6 Etat initial de l'environnement (cf. rapport de présentation, pages 39 à 94).

Tableau de synthèse.

Domaine	Synthèse	Enjeux
Cadre physique	<p>Topographie Echelle communale : paysage vallonné Echelle du projet : légère déclivité depuis la RD 238</p> <p>Hydrographie Echelle communale : dans le bassin versant de la Dordogne Echelle du projet : en bordure du ruisseau de Canadonne ou Trousse-Paille (exutoire dans la Dordogne à Moulon)</p> <p>Nature des sols Echelle communale : formations calcaires et limono-argileuses Echelle du projet : formations limono-argileuses à faible perméabilité mais surmontées par un horizon superficiel humifère de 40 cm</p>	
Eau : ressource	<p>Echelle communale : eaux souterraines FRFG041 Calcaires de l'Entre-Deux-Mers du bassin-versant de la Dordogne = état qualitativement mauvais FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG = état quantitativement mauvais FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain = état quantitativement mauvais FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain = bon état (qualitativement et quantitativement) FRFG075 Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain = bon</p>	<p>Territoire : Grande sensibilité vis-à-vis de la ressource (biodiversité et eau potable)</p> <p>Révision allégée : Maîtriser les consommations et les rejets</p>

	<p>état (qualitativement et quantitativement)</p> <p>Echelle communale : eau superficielle FRFRT32-7 Le Canadonne = état chimique et écologique bon à très bon avec toutefois des facteurs d'altération des conditions écologiques liées à des perturbations hydromorphologiques</p>	
Eau : outils de gestion	<p>Echelle communale : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone de Répartition des Eaux (ZRE) = seuils de prélèvements abaissés - Axe à migrateur amphihaline du Canadonne = la préservation et la restauration écologique constituent des enjeux majeurs <p>Echelle intercommunale : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes. L'Unité de Gestion Eocène Centre est considérée comme déficitaire</p> <p>Echelle intercommunale : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne = en partie concernée</p> <p>Echelle communale : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne = hors périmètre</p>	
Eau potable	<p>Echelle communale : Syndicat Intercommunal en Eau Potable et Assainissement de Targon (SIEPA) = forages sur La Sauve et Targon (dans l'Unité de Gestion Eocène Centre)</p> <p>A l'échelle du SIEPA, il reste une marge de manœuvre de 17% mais il y a nécessité de réaliser des économies de la ressource</p>	<p>Territoire :</p> <p>Ressource en eau potable = enjeu faible (qualité) et modéré (quantité)</p> <p>Gestion eaux usées = notable (assainissement communal non collectif)</p> <p>Eaux pluviales = enjeu faible</p>
Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Echelle communale : Assainissement Non Collectif = Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) du SIEPA</p> <p>Echelle du projet : pour toute nouvelle construction en secteur Nt, le projet d'assainissement autonome devra avoir été approuvé par le SPANC, cette validation constituant une pièce de recevabilité du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Echelle communale : réseau majoritairement constitué de fossés (exutoire ruisseau Canadonne). Compte tenu du caractère rural et peu densément urbanisé, aucun problème de ruissellement n'est identifié</p>	<p>Révision allégée :</p> <p>Consommation en eau potable : enjeu modéré (mais économies à mettre en œuvre)</p> <p>Gestion des eaux usées = enjeu fort</p> <p>Eaux pluviales = absence d'enjeu</p>
<p>Cadre biologique</p> <p>Zonages d'inventaires, de protection et de gestion du patrimoine naturel</p>	<p>Réseau Natura 2000</p> <p>Périmètre élargi : rayon de 3 km</p> <ul style="list-style-type: none"> - FR7200803 Réseau hydrographique du Gestas - FR7200690 Réseau hydrographique de l'Engranne <p>Echelle communale : pas de site sur la commune</p> <p>Echelle du projet : cf. échelle communale</p> <p>Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)</p> <p>Périmètre élargi : rayon de 3 km</p> <ul style="list-style-type: none"> - FR720015764 Vallée du Gestas - FR720015756 Vallée et coteaux de l'Engranne - FR720030059 Carrière souterraine de Daignac - FR720030028 Butte de Guimberteau et vallon du Peyrat 	<p>Territoire :</p> <p>Zonages d'inventaires, de protection et de gestion = non concerné au niveau communal (sauf Réserve Mondiale de Biosphère)</p> <p>Révision allégée :</p> <p>Sur le site de projet</p> <p>Aucun Habitat ni espèce d'Intérêt Communautaire Présence d'un habitat humide</p> <p>Présence de quelques arbres gîtes pour certaines espèces rares</p>

	<p>Echelle communale : pas de site sur la commune Echelle du projet : cf. échelle communale</p> <p>Réserve Mondiale de Biosphère – Rivière Dordogne (1451 communes concernées) Echelle communale : la totalité de la commune est en zone de transition Echelle du projet : concernée</p>	
<p>Cadre biologique</p> <p>Etat initial de l'environnement du site de projet</p>	<p>Site de projet : le domaine de Canadonne</p> <p>Méthodologie d'inventaire : Visites sur chaque parcelle du domaine (6 ha au total : périmètre élargi), le 07 mai 2021. La liste des espèces n'est pas exhaustive, les limites strictes des habitats humides ne sont pas indiquées précisément</p> <p>Résultats de l'expertise écologique de l'aire d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitats : 11 (pas de présence d'habitat d'intérêt communautaire, présence d'une zone humide qui borde le ruisseau) - Espèces végétales : 168 (aucune espèce n'est protégée au niveau national ni ne présente un caractère patrimonial) - Espèces animales : 49 (dont 31 protégées au niveau national, des chênes à cavités sont susceptibles d'abriter des espèces d'intérêt communautaire « lucane cerf-volant » et « grand capricorne ») <p>Sensibilité écologique du secteur : Le domaine de Canadonne peut être qualifié de site à sensibilité modérée. En retrait des zones humides identifiées en bordure de ruisseau, l'ensemble du secteur apparaît favorable à un projet d'aménagement</p>	
<p>Cadre biologique</p> <p>Trame Verte et Bleue</p>	<p>Trame Verte : Les ensembles boisés constituent les principaux réservoirs de biodiversité du Créonnais. Les ensembles boisés forment des massifs à l'Ouest de l'intercommunalité. A Saint-Léon, leur présence est plus fragmentée. Le site de projet de canadonne n'est pas concerné par un réservoir de biodiversité. La partie nord du parc est identifiée en espace relai de la sous-trame boisée. Un corridor écologique potentiel est recensé en limite du site, le long du ruisseau.</p> <p>Trame Bleue : Les zones humides potentielles identifiées sur le territoire du Créonnais composent, en association avec les espaces rivulaires, des corridors écologiques. Le site de projet se développe en limite du réservoir de biodiversité humides que constitue le lit majeur du ruisseau de Canadonne.</p>	<p>Territoire : Continuité écologique sur la commune = enjeu fort</p> <p>Révision allégée : Sur le site de projet = protection renforcée des lisières des boisements (bande inconstructible de 25 m)</p>
<p>Patrimoine</p>	<p>Patrimoine archéologique : aucun périmètre sensible sur la commune</p> <p>Patrimoine culturel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monuments Historiques (MH) : la commune compte 2 MH, aucun n'est concerné par la proximité du site de projet - Château Canadonne : le domaine (bâti et paysager) est protégé au titre de la loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifié au 	<p>Territoire : Sur la commune, les enjeux patrimoniaux sont limités à 2 MH, non concernés par la zone de projet</p> <p>Révision allégée : Le site de projet est sans connexion avec une zone sensible. L'enjeu est en lien avec le Château Canadonne</p>

	règlement écrit du PLUi sous la référence a89).	
Cadre paysager	<p>Commune : 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</p> <p>Domaine de Canadonne : Situé en entrée de bourg, le bâti est en léger retrait vis-à-vis de la route et constitue un élément de qualité paysagère et urbaine de la commune</p>	<p>Territoire : Domaine de Canadonne = enjeu fort</p> <p>Révision allégée : La zone de développement est positionnée en contre-bas de la route, avec 3 plans végétaux (covisibilité limitée) Plans végétaux, parc boisé, arbre remarquable = enjeux forts</p>
Risques majeurs	<p>Risque sismique : la commune est classée en zone 2 (faible sismicité)</p> <p>Risque retrait-gonflement des argiles : Commune en aléa faible à fort. Zone de projet en aléa moyen</p> <p>Risque feu de forêt : Commune présentant un risque faible. Zone de projet au contact d'un massif boisé et présentant 2 poteaux incendie opérationnels</p>	<p>Territoire : La commune est exposée à un risque sismique faible et un risque retrait-gonflement des argiles variant de faible à fort</p> <p>Révision allégée : La zone de projet est concernée par un risque sismique faible, un risque de retrait-gonflement des argiles fort, un risque incendie de forêt qui nécessite un recul des constructions vis-à-vis de la zone boisée</p>
Pollutions et nuisances	<p>Bruit : Commune et site d'études : sans objet</p> <p>Qualité de l'air : Globalement bonne sur le territoire, exposé à des émissions d'origine agricole. Les interfaces urbanisation/espaces agricoles peuvent faire l'objet de mesures de gestion en déclinaison de mesures recommandées par le ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt</p> <p>Sites et sols pollués : sans objet</p> <p>Déchets : La gestion des déchets sur le Créonnais dispose de bonnes conditions d'exercice, en mesure de faire face à l'augmentation de déchets ménagers liés à un programme d'équipement touristique</p>	<p>Territoire : Peu de sources de pollutions (potentiellement émissions agricoles)</p> <p>Révision allégée : Sur la zone de projet, une attention peut être portée à la gestion de l'interface avec un environnement viticole</p>
Potentiel énergétique	<p>Bilan des énergies renouvelables sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eolien : potentiel globalement favorable dans le Créonnais, à l'exclusion de zones d'enjeu notamment patrimonial. La commune y apparait favorable en dehors des périmètres MH ; - Géothermie : sous-exploitée en Gironde. Amélioration possible (forages, extension des réseaux de chaleur, pompes à chaleur) ; - Filière bois-énergie : peu présente en Gironde ; - Valorisation énergétique des déchets et des biogaz : le Créonnais est un secteur favorable ; - Solaire photovoltaïque et thermique : 1 centrale à Sadirac 	<p>Territoire : Le Créonnais présente des potentialités de diversification énergétiques et notamment de la biomasse au titre de son caractère viticole et la proximité de zones à forts besoins de chaleur (Sud aggro et Libournais)</p> <p>Révision allégée : Sur la zone de projet, aucune disposition particulière n'est envisagée</p>
Analyse atouts-contraintes	Cf. rapport de présentation, page 93	
Perspectives d'évolution	<p>PLUi opposable :</p> <p>Le site va demeurer soit ré-utilisé à titre d'habitat dans l'hypothèse de trouver un usager en capacité de faire face aux charges d'entretien, soit vacant (enjeu de préservation patrimoniale)</p>	

	<p>PLUi après révision allégée : Diversification des usages (entretien et pérennité). La révision allégée est susceptible d'entraîner une modification du paysage, des parties bâties, de la qualité des milieux naturels notamment liés aux milieux humides du ruisseau</p>	
--	---	--

3.7 Analyse des incidences de la mise en œuvre du plan (cf. rapport de présentation, pages 95 à 106).

Tableau de synthèse.

Domaine	Incidences prévisibles	Mesures pour supprimer/réduire/compenser	Incidences
<p>Milieu physique</p> <p>Topographie et nature des sols</p>	<p>Constructibilité : Remaniements des terrains naturels (remodelages limités par le règlement écrit)</p> <p>Topographie : Légère déclivité vers un exutoire naturel = gestion des eaux pluviales améliorée (associée à une surface en pleine terre pérennisée par le règlement écrit)</p> <p>Nature des sols : Faible perméabilité + présence d'un ruisseau = caractéristique du sol peu favorable au traitement des eaux usées : nécessité d'un système de parfaitement adapté Infiltration des eaux pluviales améliorée par l'horizon humifère et la surface en pleine terre (pérennisée par le règlement écrit)</p>	<p>Constructibilité : Le règlement écrit impose l'insertion des constructions dans la pente et de modifier le moins possible la topographie naturelle</p> <p>La recevabilité réglementaire du projet d'aménagement est conditionnée à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC</p>	Aucune incidence
<p>Milieu physique</p> <p>Hydrographie</p>	<p>Enjeux en termes de préservation de la qualité des milieux naturels (le traitement des eaux usées doit être optimal)</p>	<p>La recevabilité réglementaire du projet d'aménagement est conditionnée à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC</p> <p>Dispositions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur Np de la partie riveraine du ruisseau, y compris en partie basse (présence d'un habitat humide) = pérennité des fonctions de régulation et d'épuration en limite d'un milieu sensible ; - Recul des constructions de 25 m vis-à-vis du massif boisé qui accompagne le ruisseau 	Incidences maîtrisées
<p>Ressource et gestion de l'eau</p>	<p>Enjeux communaux forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) ; - Classement en « axe à migrateur amphihalal » ; - Classement en Unité de 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur Np de la partie riveraine du ruisseau, y compris en partie basse (présence d'un habitat humide) = pérennité des fonctions de régulation et d'épuration en limite d'un milieu sensible, 	Incidences maîtrisées

	<p>Gestion Eocène Centre déficitaire</p> <p>Il est nécessaire de garantir la préservation des milieux et de la ressource :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi prévoit que la recevabilité réglementaire du projet d'aménagement est conditionnée à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC ; - Le SIAEPA de Targon dispose d'une marge de manœuvre et des mesures d'économie seront mises en œuvre 	<ul style="list-style-type: none"> - Recul des constructions de 25 m vis-à-vis du massif boisé qui accompagne le ruisseau ; - Système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3m³ (usage domestique ou d'arrosage) étendue aux constructions destinées à l'hébergement touristique 	
<p>Cadre biologique</p> <p>Natura 2000</p>	<p>Incidences directes :</p> <p>Le site de projet n'impacte directement aucun inventaire ou périmètre de protection. Il n'y a pas d'incidence directe</p> <p>Incidences indirectes :</p> <p>Les incidences indirectes sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 3 km peuvent être liées à la dégradation d'habitats ou d'habitats d'espèces et en lien avec l'élément « eau » et sa qualité (Réseau hydrographique du Gestas et Réseau hydrographique de l'Engranne). La maîtrise des rejets dans le milieu naturel est un enjeu important.</p> <p>Le vallon de Canadonne se trouve en lien direct avec le site Natura 2000 de la Dordogne (FR7200660) qui se développe à 15 km plus en aval, ce qui revêt un enjeu bien que l'éloignement géographique ne soit pas un facteur aggravant</p>	<p>Incidences indirectes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur Np de la partie riveraine du ruisseau, y compris en partie basse (présence d'un habitat humide) = pérennité des fonctions de régulation et d'épuration en limite d'un milieu sensible ; - Recul des constructions de 25 m vis-à-vis du massif boisé qui accompagne le ruisseau ; - Conditionnement de la recevabilité réglementaire du projet d'aménagement est conditionnée à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC 	<p>Le site d'étude est éloigné de plus de 3 km des sites Natura 2000 les plus proches (Vallée du Gestas et de l'Engranne) et sans connexion biologique directe. Le seul site Natura 2000 potentiellement indirectement impacté est celui de la Dordogne à 12 km en aval.</p> <p>Afin de limiter toute incidence en matière de dégradation de la qualité des eaux susceptible d'impacter l'objectif de conservation des habitats d'espèces inféodées aux milieux aquatiques, la révision allégée introduit un secteur Np en espace tampon, un recul des constructions de 25 m, mesures renforcées par le conditionnement de tout projet d'aménagement à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC</p>
<p>Cadre biologique</p> <p>Habitats naturels et biodiversité sur le site de projet et ses abords</p>	<p>Destruction de zone humide (prairie eutrophe) par artificialisation liée à l'aménagement touristique</p> <p>Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire comme les arbres gîtes présents dans le parc boisé du château</p>	<p>Mesure d'évitement positionnée sur 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la prairie humide eutrophe située en partie basse de l'espace prairial, reclassé en secteur Np ; - Sur le parc boisé abritant des arbres gîtes pour plusieurs espèces rares et des gîtes reptiles, reclassés en secteur Np, en zone N et en Espace Boisé Classé (EBC) à protéger 	
<p>Cadre biologique</p>	<p>L'importante masse boisée que constitue le parc du château et la ripisylve développée le long du</p>	<p>Mesure d'évitement positionnée sur 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la masse boisée du parc 	<p>Incidences non significatives</p>

Trame Verte et Bleue	<p>ruisseau de Canadonne, revêtent un enjeu de continuité écologique</p> <p>En l'absence de mesures d'accompagnement spécifiques, toute intervention sur le secteur de Canadonne est susceptible d'impacter les continuités écologiques</p>	<p>maintenue en zone N et complétée par un EBC ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la trame verte le long du ruisseau maintenue en secteur Np et complété par un EBC ; - Sur la trame verte le long du ruisseau protégée par un recul des constructions de 25 m 	
Patrimoine et paysage Patrimoine archéologique et patrimoine protégé	<p>Absence de zone sensible à caractère archéologique et de Monument Historique</p> <p>Château Canadonne : le domaine (bâti et paysager) est protégé au titre de la loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit sous la référence a89 ; - Règlement graphique (trame hachurée orange) <p>Cette protection implique de respecter les bâtis et les éléments végétaux (parc boisé et espace verger)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la protection au titre de la loi Paysage ; - Parc boisé protégé par un EBC ; - Verger inconstructible (recul des constructions) et protégé au titre de l'article L.151-19 (Boisement), - Changement de destination (château et dépendances) encadré par des prescriptions architecturales 	Aucune incidence
Patrimoine et paysage Cadre paysager	<p>Sur la commune (ambiance paysagère à dominante rurale), le domaine de Canadonne est un élément de qualité</p> <p>Domaine de Canadonne : les effets de covisibilité avec la route doivent être maintenus (plans végétaux)</p>	<p>Mesures d'évitement sur la zone du verger (recul des constructions et identification en élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection d'éléments végétaux (noyer et haie) ; - Hauteur des constructions limitée à 5 m en secteur Nt ; - 75% des espaces de stationnement en sous-sol en secteur Nt 	Incidence positive
Risques naturels	<p>Risques identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sismique (normes de construction parasismique) ; - Retrait-gonflement des argiles (étude de sol) ; - Incendie de forêt (défense incendie présente) 	Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la zone boisée	Aucune incidence
Pollutions, nuisances et déchets	<p>Aucune source de pollution ou de nuisance directe</p> <p>Gestion de l'interface avec un environnement viticole possible (plans végétaux)</p>	La disposition de recomposition d'une zone « Verger » en bordure de la RD 238 à titre de mesure de réduction des incidences sur les paysages, peut être appréhendée également dans sa fonction d'interface avec un environnement agri-viticole	Incidences non notables

Synthèse des incidences

Incidences prévisibles :

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 maîtrisée et par conséquent neutre

Au titre des incidences examinées, les mesures d'évitement et de réductions mises en œuvre permettent de conclure que le projet de révision allégée est faiblement impactant sur l'ensemble des thématiques environnementales

3.8 Analyse des résultats de l'application de la révision allégée – Suivi environnemental (cf. rapport de présentation, page 108).

Extrait :

En conséquence, les menaces retenues pour les indicateurs de suivi sont les menaces ayant présenté de sensibilités dans l'évaluation environnementale du projet de révision allégée, à savoir :

- Le patrimoine biologique
- Le patrimoine paysager ;

THÈMES	INDICATEUR DE SUIVI	SOURCE	VALEUR DE REFERENCE
Patrimoine biologique	Présence et état de l'habitat humide « Prairie eutrophe » à l'issue du programme d'aménagement	Inventaire à confier à un prestataire de service en matière d'expertise écologique	Note de sensibilité écologique, R.JUN, mai 2021 ; Cartographie de l'habitat établie le 07/05/2021
Paysage	Evaluation quantitative et qualitative des plantations du verger à réaliser dans le cadre des prescriptions de l'Annexe 2 « Prescriptions relatives au patrimoine local »	Inventaire qui peut être réalisé par les services techniques de la CDC du Créonnais, à l'issue du programme d'aménagement et à N+5 ans	Relevé de végétation du relevé de géomètre établi en juin 2021 Plan de composition des plantations joint au dossier de PC de l'aménagement

3.9 Concertation préalable.

Entité	Date	Avis (synthèse)
Bilan de la concertation préalable Extrait du registre des délibérations de CCC n°47.10.21	19 octobre 2021	<p>L'extrait du registre des délibérations est composé de 5 pages. Cette pièce est relative à l'arrêt du projet ainsi qu'au bilan de la concertation. Le bilan de la concertation est présenté en pages 2 et 3.</p> <p>Le paragraphe rappelle les modalités de la concertation et en expose le bilan. Modalités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réunion publique le 14 septembre 2021 (présentation du contenu de l'étude) ; - Information de la population par voie de presse et affichage à la CCC et en mairie (prescription de la révision allégée / réunion publique) ; - Information du public sur le site internet et outil de communication de la CCC ; - Mise à disposition d'un registre à la CCC et à la mairie de Saint-Léon afin de recueillir les observations du public. <p>Bilan : Extrait « ... La Communauté de Communes du Créonnais (CCC) a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision allégée n°1. Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.</p> <p>L'implication des habitants et des élus a permis de recueillir des avis et remarques qui ont été pris en compte dans le projet de révision allégée n°1 du PLUi avec une concentration des enjeux axés sur la préservation paysagère et environnementale du domaine. Les avis exprimés démontrent l'intérêt des habitants pour la préservation de l'environnement et de leur cadre de vie. Notamment sur le sujet de protection de la biodiversité du domaine, ainsi que sur la question de la gestion des eaux usées. Sensible vis-à-vis de l'intérêt général du projet ces avis ne remettent pas en cause le projet de</p>

		<p>révision allégée n°1 du PLUi.</p> <p>La Communauté de Communes du Créonnais et la Commune de Saint-Léon se sont prononcées sur les choix et ont finalisé la révision allégée n°1 du PLUi en tenant compte de l'ensemble des remarques.</p> <p>Ces ajustements seront apportés à l'issue de la consultation des services et de l'enquête publique. Ainsi il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation.</p> <p>A l'issue de la concertation, la révision allégée considérée n'a fait l'objet d'aucune observation, remarque ou demande de modification de la part d'habitants ou d'associations sur les registres ... ».</p>
--	--	--

3.10 Examen conjoint.

Entité	Date	Avis (synthèse)
Compte rendu de l'examen conjoint des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)	28 octobre 2021	<p>Le compte-rendu est composé de 7 pages et d'une annexe.</p> <p>2 PPA participent physiquement à la réunion : la Chambre d'Agriculture de la Gironde et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) – Unité d'Aménagement.</p> <p>9 points sont abordés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statut agricole du château de Canadonne : aucun enjeu à caractère agricole (consommation d'espace agricole et délocalisation lié à un réemploi de bâtiments agricoles). - Zonage : il est proposé de reculer de 10 m la limite du secteur Nt au bénéfice du secteur Np. - Superficie du secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) : 2,59 ha = 5 180 m² d'emprise au sol (20% d'emprise au sol) - Enjeu de gestion pluviale, d'imperméabilisation et de ruissellement pluvial soulevé par les 5 180 m² d'emprise au sol du STECAL : 3 outils sont mis en place (20% d'emprise au sol, stationnement à 75% en souterrain, coefficient de pleine terre de 70%). <p>Une étude de ruissellement a été réalisée par le syndicat de bassin versant, il conviendra de voir si ce phénomène est abordé sur le secteur de Canadonne.</p> <p>Un complément sur le risque de remontée de nappe sera apporté.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affouillements/exhaussements de sol et modalités de réalisation des places de stationnement en souterrain : aucun élément en réponse n'est à ce jour disponible. - Assainissement des eaux usées : <p>L'étude pédologique précise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un dimensionnement à 50 EH (7 000 l/j) avec une solution par filtres à sables verticaux drainés ; • Des précisions de dimensionnement des ouvrages qu'il sera possible de joindre au dossier. <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation du volume de la réserve d'eau pluviale à adapter aux constructions destinées à l'hébergement touristique : le volume pourrait être porté à 5 m³. - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) suggérée : un complément au dossier sera apporté. - Légende du plan de zonage incomplète : un complément au dossier sera apporté.

NOTA

L'examen conjoint est réalisé le 28 octobre 2021. Il n'examine pas l'avis de la MRAe (en date du 26 janvier 2022) ni celui de la CDPENAF (en date du 02 février 2022).

Afin d'améliorer l'information apportée au public, le commissaire-enquêteur réalise une « demande d'information n°2, le 10 mars 2022) : la « synthèse des avis PPA et de leur prise en compte » est jointe au dossier d'enquête.

Au regard de la procédure, la « synthèse des avis PPA et de leur prise en compte » n'est pas une pièce règlementaire puisqu'elle se base sur l'article R123-14 du code de l'environnement.

3.11 Avis des Personnes Publiques Associées et/ou Consultées (PPA/PPC).

Entité	Date	Avis (synthèse)
Avis de l'Etat	26 octobre 2021	L'avis est constitué de 3 pages.
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Aménagement urbain		<p style="text-align: center;"><u>Concernant les généralités.</u></p> <p>Le choix d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) « Nt » est justifié au regard des objectifs annoncés de la révision (possibilité dérogatoire de constructibilité).</p>

Unité Aménagement		<p>Le projet de révision est compatible avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine. Le dossier est jugé comme étant fourni et complet. Il peut être amélioré sur le fond et la forme.</p> <p style="text-align: center;"><u>Remarques sur fond.</u></p> <p>La DDTM souligne 2 points.</p> <ul style="list-style-type: none"> - STECAL : la superficie n'est pas mentionnée (impossibilité d'en déduire les possibilités constructives). Il semble qu'une réduction (à l'ouest et à l'est) soit possible car les surfaces sont inconstructibles. - Règlement : 2 articles sont visés. <ul style="list-style-type: none"> 2.2.2 (sur l'insertion des constructions dans la pente) pour en préciser le cadre (uniquement en lien avec le parking en sous-terrain de ce seul secteur Nt). 3.2.2 (sur l'assainissement). <p>Pour les eaux usées : il aurait été pertinent d'indiquer une projection des volumes pouvant être produits et la nature des traitements envisagés dans l'évaluation environnementale de la révision.</p> <p>Pour les eaux pluviales (le volume du système de réserve d'eau pluviale) : compléter la phrase en précisant la destination d'hébergement touristique.</p> <p>Compléter le dossier par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourrait permettre d'améliorer la lisibilité du futur secteur Nt (conditions d'implantation, conditions d'accès, prise en compte du risque incendie feu de forêt par exemple).</p> <p style="text-align: center;"><u>Remarques sur la forme.</u></p> <p>La DDTM souligne 1 point.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de zonage : légende à compléter
<p>Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)</p> <p style="color: red;">Avis rendu sur un dossier modifié au cours de l'enquête</p>	<p>26 janvier 2022</p>	<p>L'avis est constitué de 10 pages et comprend 4 chapitres.</p> <p>I. Contexte et objectifs généraux du projet</p> <p>II. Objet de la révision allégée n°1</p> <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><i>1- Etat initial de l'environnement (4 points)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a - Qualité de l'eau b - Trame verte et bleue c - Paysage d - Les risques <p><i>2 - Prise en compte de l'environnement (7 points)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a - Incidence sur la ressource en eau b - Incidence sur la qualité de l'eau c - Incidences sur la biodiversité d - Incidences sur Natura 2000 e - Incidences paysagères f - Prise en compte des risques g - Incidence sur les déplacements <p>IV Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale</p> <p>Dans l'ensemble, le dossier est jugé clair et bien illustré.</p> <p style="text-align: center;"><u>Concernant les généralités.</u></p> <p>La MRAe demande la complétude du dossier sur 3 points.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Résumé non technique (cartographie de synthèse des enjeux, des incidences de la révision allégée et des mesures d'évitement-réduction d'impacts) ; - Indicateurs de suivi (préciser les données de référence afin d'établir un protocole de suivi opérationnel) ; - Indiquer la capacité d'accueil permise par l'évolution du PLUi. <p style="text-align: center;"><u>Concernant l'état initial de l'environnement.</u></p> <p>Sur les 4 points, 2 sont soulignés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'eau : « ... La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information précis en matière d'assainissement autonome notamment, en fournissant une cartographie précise de l'aptitude des sols à l'infiltration au droit du site ... ». - Trame verte et bleue : « ... La MRAe considère que la collectivité devrait préciser le périmètre de la zone humide en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique). Cet article définit notamment les zones humides 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 ». Par ailleurs le

		<p>diagnostic des liaisons fonctionnelles entre les différents milieux devrait être fourni ... ».</p> <p style="text-align: center;"><u>Concernant la prise en compte de l'environnement.</u></p> <p>Sur les 7 points, 5 sont soulignés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incidence sur la ressource en eau : « ... La MRAe rappelle sa demande de précision sur la capacité d'accueil prévisionnelle permise par l'évolution du PLUi. Ces prévisions doivent permettre d'alimenter une estimation quantitative des besoins en eau ainsi générés ... ». - Incidence sur la qualité de l'eau : « ... La MRAe estime nécessaire, au-delà des questions liées à leur efficacité, de s'assurer au préalable de tout aménagement de l'innocuité des dispositifs d'assainissement autonome vis-à-vis des milieux et en particulier de la zone humide identifiée (besoins de terrassements annoncés par le dossier) ... ». <p>La MRAe constate 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. La MRAe recommande de préciser les incidences attendues de la révision allégée sur le remaniement des sols et les mesures envisagées pour limiter les travaux d'affouillements/excavations, en indiquant notamment un nombre maximal de places de stationnement à réaliser.</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> <ul style="list-style-type: none"> - Incidences sur la biodiversité : « ... La MRAe demande de confirmer le périmètre de la zone humide et de préciser le zonage présenté en fonction d'investigations complémentaires nécessaires pour garantir la protection de cet enjeu ... ». - Incidences sur Natura 2000 : « ... La MRAe considère que 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) demande à être confirmée dans le cadre de l'évaluation des incidences potentielles sur le réseau Natura 2000. Le rapport devrait également 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 ... ». - Prise en compte des risques : « ... La MRAe demande des précisions quant aux obligations éventuelles de débroussaillage, et l'analyse le cas échéant de leurs impacts sur les milieux naturels et la biodiversité ... ». <p style="text-align: center;"><u>Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale :</u></p> <p>« ... Le dossier fait apparaître des incidences potentielles de l'évolution du PLUi sur une 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>Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p> <p>Avis rendu sur un dossier modifié au cours de l'enquête</p>	<p>02 février 2022</p>	<p>L'avis est constitué de 2 pages. Il est relatif à la création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) « Nt ».</p> <p>A l'unanimité des 14 membres : avis défavorable.</p> <p style="text-align: center;"><u>Débat et conclusion :</u></p> <p>« ... La CDPENAF prend acte de l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette procédure doit consister à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Elle note aussi dans le dossier qu'aucun bâtiment agricole n'est implanté sur le domaine de Canadonne.</p> <p>Les actes d'urbanisme situés dans un STECAL qui seront déposés pour prendre en compte ces changements de destination ne seront pas soumis à l'avis conforme de la commission en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, la CDPENAF prend acte que l'emprise au sol des constructions est limitée pour ce secteur Nt à 20% de l'unité foncière. Elle regrette que la superficie des terrains concernés, ou encore de l'emprise au sol des bâtiments existants dans ce secteur, ne soit pas mentionnée pour connaître les réelles possibilités de construction.</p> <p>D'autre part, la commission s'interroge sur la nécessité d'étendre à l'ouest le périmètre de ce nouveau secteur Nt jusqu'aux limites de la rivière où un secteur Np (zone naturelle protégée) avait été mis en place.</p>

		<i>En conclusion, faute de précisions et de justifications, la CDPENAF estime que le dossier ne permet pas de répondre aux caractéristiques d'un STECAL qui doit rester exceptionnel et qui, par définition, doit être de taille et de capacité d'accueil limitées... ».</i>
--	--	--

Synthèse de la concertation préalable, de l'examen conjoint et des avis des PPA/PPC.

2 avis sont rendus sur un dossier modifié au cours de l'enquête : MRAe et CDPENAF

Avis défavorable : 01 (CDPENAF)

Entités présentant d'importants commentaires : 02 (MRAe et CDPENAF)

Nature des commentaires :

STECAL (justification, superficie et capacité d'accueil)

Incidences (particulièrement sur la qualité de l'eau, la biodiversité, la zone humide)

1 infrastructure est particulièrement commentée : le parking en souterrain

Propositions :

Modifier la superficie du STECAL

Modifier le volume du système de réserve d'eau pluviale

Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Remarque complémentaire :

La MRAe commente la prise en compte de l'environnement (état initial et incidences)

3.12 Synthèse.

Domaine	Point positif	Point à améliorer	Point négatif
Contexte	<p>Porte sur la révision allégée du PLUi (n'a pas pour objet de présenter le projet touristique en lui-même)</p> <p>Ne porte pas atteinte au PADD (points 2.3 et 3.3)</p> <p>Porte atteinte à une zone agricole ou une zone naturelle et forestière</p>		
Procédure			<p>Dossier modifié au cours de l'enquête</p> <p>Avis MRAe et CDPENAF rendus sur un dossier modifié (pièces obligatoires)</p>
Projet : modification du Plan	<p>Est compatible avec les documents de référence (SDAGE, SAGE, SCoT ...)</p> <p>Ne porte pas atteinte à l'activité agricole</p> <p>Ne porte pas atteinte au patrimoine culturel</p> <p>STECAL : superficie possiblement modifiable à la baisse</p>	Information apportée au public	<p>STECAL :</p> <p>Nombreuses informations à compléter (capacité d'accueil, surface, parking, ...)</p> <p>Avis défavorable CDPENAF</p>

	Créations de protections (EBC, zones de recul)		
Dossier : rapport de présentation	<p>Nombreuses illustrations</p> <p>Eaux usées : Etude pédologique (joindre au dossier des précisions de dimensionnement des ouvrages)</p> <p>Etude eaux de ruissellement : information complémentaire à apporter sur le secteur de Canadonne</p> <p>Remontée de nappe : informations complémentaires possibles</p>	<p>Complétude du dossier : résumé non technique et eaux (les études : pédologique, de ruissellement, de remontée de nappe)</p> <p>Suivi environnemental : valeur de référence à préciser</p>	<p>Dossier modifié en cours d'enquête</p> <p>Commentaires MRAe sur la prise en compte de l'environnement : Etat initial (qualité de l'eau / Trame Verte et Bleue) Incidences (ressource en eau / qualité de l'eau / biodiversité / Natura 2000)</p> <p>Périmètre de la Zone Humide</p>
Dossier : règlement écrit	<p>Outils de gestion des eaux pluviales</p> <p>Réserve d'eau pluviale (volume possiblement augmenté)</p> <p>Eaux usées (PC conditionné à l'approbation du projet d'assainissement par le SPANC)</p> <p>Règles relatives au projet de plantation d'un ensemble paysager de type « verger de plein vent » - Secteur Nt de Canadonne</p> <p>Création possible d'une OAP</p>	<p>Règles relatives au patrimoine bâti et paysager : des photographies pourraient illustrer ce thème</p> <p>Prise en compte du risque feu de forêt</p> <p>Articles 2.2.2 et 3.2.2 à préciser</p>	
Dossier : plan de zonage		<p>Légende du plan de zonage à compléter</p> <p>Légende du plan de zonage : Certaines légendes sont hachurées et peuvent se superposer (la lecture est parfois peu aisée)</p>	

Synthèse

Le contexte du projet est respecté.

Le projet est compatible avec les documents cadres.

Concernant le STECAL et la prise en compte de l'environnement, de nombreuses informations sont à préciser.

Il semble utile de compléter l'information apportée au public.

La procédure de l'enquête n'est pas respectée.