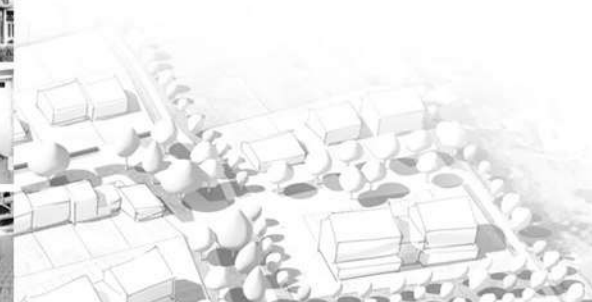


REVISION ALLEGEE DU PLUI DU CREONNAIS

SYNTHESE DES AVIS PPA
ET DE LEUR PRISE EN COMPTE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

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>Le projet de révision allégée du PLUi du Créonnais a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) Nt autour du château de Canadonne, pour lui permettre de développer une offre d'accueil touristique et ainsi in 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 N t, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) 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>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 aménagements futurs dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Ce 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...) cependant quelques observations peuvent être faites dont la prise en compte participera à la fiabilisation juridique de la procédure.</p> <p>Remarques de fonds :</p> <p>Le rapport de présentation est fourni et toutes les différentes thématiques sont traitées, cependant, il est difficile d'y lire certaines informations.</p> <p>La superficie du STECAL :</p> <p>Le rapport de présentation indique bien la superficie du domaine de Canadonne (4,6 hectares page 94, 115) alors que la surface effective du STECAL n'est pas mentionnée. Il n'est donc pas possible d'en déduire les possibilités constructives au regard du projet de règlement qui prévoit une emprise au sol de 20 % de l'unité foncière. Ce qui pourrait s'avérer important dans le cadre d'un STECAL avec un potentiel d'imperméabilisation correspondant.</p>	<p>Le stecal Nt s'étend sur 2,59 ha, soit sur la base d'une emprise au sol des constructions de 20%, autorise une emprise au sol de 5 180 m2.</p>	Rapport de présentation

Révision Allégée – PLUi du Créonnais
Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>À la lecture du dossier, il semble que la superficie relativement importante du STECAL pourrait être réduite à l'ouest, dans la partie proche du ruisseau et à l'est côté verger. En effet, ces parties du secteur Nt, ne sont pas pour autant constructibles avec la mise en place d'une marge de recul. A noter l'évolution de la zone Np dans le cadre de la révision, qui selon le tracé s'éloigne du ruisseau pour éviter une prairie humide et s'en rapproche davantage dans le zonage modifié.</p> <p><u>Le règlement :</u></p> <p>(Article 2.2.2) Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent s'adapter à la topographie des pentes de plus de 10%, cependant, leur cadre mériterait d'être précisé notamment en lien avec la construction du parking en sous-terrain (75% de places requises en sous-sol, cette disposition s'appliquera à l'ensemble des secteurs Nt du PLUi).</p> <p>(Article 3.2.2) l'assainissement, les eaux usées : le dossier indique 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... ». Compte tenu des enjeux liés à la proximité du ruisseau de Trousse-Paille, 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 règlement prévoit que "toute nouvelle construction d'habitation ou destinée à l'hébergement touristique, devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m3". Ce volume initialement indiqué pour une construction à usage d'habitation pourrait être précisée pour la destination « l'hébergement touristique ..».</p> <p>Enfin, le dossier pourrait utilement être complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour préciser les conditions d'implantation, les conditions d'accès au STECAL et la prise en compte du risque incendie feu de forêt par exemple.</p> <p>L'absence d'OAP entraîne une certaine difficulté pour la lisibilité de la future occupation de ce secteur Nt Domaine de Canadonne.</p> <p><u>Remarques de forme :</u></p> <p>Le plan de zonage : Les tiretés rouges délimitant la zone inconstructible au sein du secteur Nt, le symbole de repérage des sujets remarquables au titre de l'article L151-19 CU ne sont pas indiqués dans la légende du plan de zonage.</p>	<p>la délimitation du secteur Nt s'est appuyée sur une analyse de la sensibilité biologique des terrains, qui à cet endroit apparaissent à la limite d'un enjeu fort et un enjeu faible : afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux biologiques, il est proposé de reculer de 10 m la limite du secteur Nt au bénéfice du secteur Np (zonage proposé en PJ en fin de tableau).</p> <p>La prise en compte de ce questionnement implique une certaine réflexion et des recherches, aucun élément en réponse n'est à ce jour disponible.</p> <p>L'étude pédologique préalable à l'assainissement autonome a dimensionné le projet d'assainissement à 50EH (7 000 l/j) et le recours à une filière de Filtre à sable vertical drainé ; L'étude apporte en outre des précisions de dimensionnement des ouvrages qu'il sera possible de joindre au dossier.</p> <p>Au regard des surfaces importantes qui sont susceptibles de nécessiter un arrosage (espaces verts et zone du verger), le volume pourrait être porté à 5 m3, avec la précision liée aux constructions destinées à l'hébergement touristique.</p> <p>Un complément au dossier en ce sens sera apporté.</p> <p>un complément au dossier en ce sens sera apporté.</p>	<p>Zonage</p> <p>En attente</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement d'urbanisme</p> <p>OAP</p> <p>Zonage</p>
MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)			

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>I. Contexte et objectifs généraux du projet</p> <p>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 sur la commune de Saint-Léon.</p> <p>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.</p> <p>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 Saint-Léon, s’étend sur une superficie de 12 ha le long de la route de Mondon (route départementale RD 238).</p> <p>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). La MRAe signale également la présence du site Natura 2000 FR720069 - Réseau hydrographique de l’Engranne à trois kilomètres du site de projet.</p> <p>La révision allégée n°1 du PLUi du Créonnais est soumise à évaluation environnementale en raison de la présence de ces sites Natura 2000 sur le territoire de l’intercommunalité.</p> <p>L’évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu’au public, de s’assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d’élaboration du document.</p> <p>La démarche a pour but d’évaluer les incidences du plan sur l’environnement et d’envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme et objet du présent avis.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	 <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 œuvre 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 ; 		

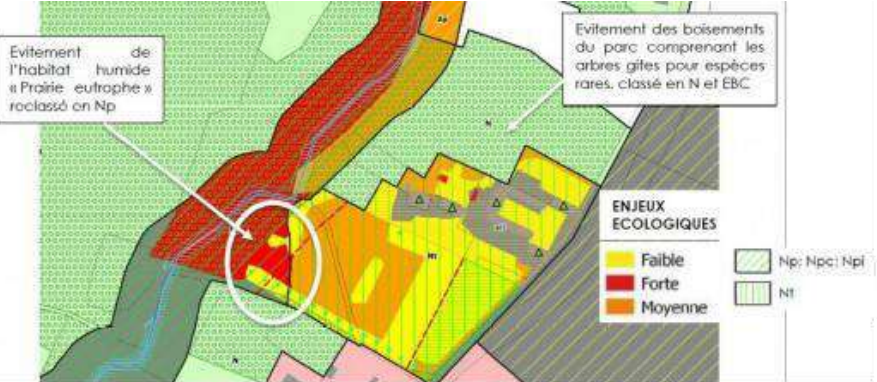
Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 d'une part et vis-à-vis de la trame verte boisée à l'ouest d'autre part ; • Créer 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 ha 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> <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. Dans le rapport de présentation, l'état initial de l'environnement présente pour chaque thématique une synthèse des enjeux, une analyse des atouts et contraintes environnementales du site et une analyse des incidences attendues. Ces données sont reprises dans le résumé non technique², essentiellement constitué de tableaux de synthèse. La MRAe note toutefois que le résumé non technique ne contient pas d'autre illustration que la carte de localisation du site.</p> <p>La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière complète, du projet, de ses effets sur l'environnement et de la démarche de réduction des impacts engagée par la collectivité. Elle recommande de compléter le résumé non technique par une cartographie de synthèse des enjeux, des incidences de la révision allégée et des mesures d'évitement-réduction d'impacts envisagées dans le cadre de la procédure.</p> <p>Les deux indicateurs retenus pour le suivi des effets de la révision allégée concernent le patrimoine biologique et le patrimoine paysager. Si la source et l'origine de ces indicateurs sont précisées, leur état initial n'apparaît pas dans le dossier.</p> <p>La MRAe recommande, pour établir un protocole de suivi opérationnel, de préciser les données de référence de chaque indicateur.</p> <p>Elle demande également que soit indiquée la capacité d'accueil prévisionnelle permise par l'évolution du PLU.</p> <p>1 – État initial de l'environnement</p>	<p>Le Résumé Non Technique sera complété en ce sens.</p> <p>Le rapport sera complété en ce sens.</p> <p>Concernant la capacité d'accueil du secteur Nt de Canadonne, la CDC souhaite la limiter à 50 chambres ou unités d'hébergement maximum.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement d'urbanisme</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>a - Qualité de l'eau</u></p> <p>Située au cœur de l'Entre-deux-Mers, la commune se caractérise par une topographie relativement vallonnée entre Dordogne et Garonne, alternant points hauts et points bas au niveau des fonds de vallons. Localisé sur le coteau est du vallon du ruisseau de Canadonne, le site présente une légère déclivité depuis la RD 238 jusqu'au bord du ruisseau.</p> <p>Les différents documents de référence en matière de gestion de l'eau (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE - Adour-Garonne, schéma d'aménagement et de gestion de l'eau - SAGE - Nappes Profondes) indiquent que le territoire de Saint-Léon est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle une insuffisance chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins.</p> <p>Le ruisseau de Canadonne est classé comme « axe à migrateurs amphihalins3 ». Il marque la limite est du parc et coule vers le nord pour rejoindre son exutoire, la Dordogne, à environ 12 km.</p> <p>L'évaluation de l'état de cette masse d'eau au pont d'Espiet (au niveau de la RD 936), indique un état chimique et écologique bon à très bon, avec toutefois des facteurs d'altération des conditions écologiques liés à des perturbations hydromorphologiques (altérations de la structure du lit, recalibrage, chenalisation, profondeur et largeur des cours d'eau), potentiellement défavorables aux continuités écologiques.</p> <p>La commune de Saint-Léon n'est pas desservie par un réseau collectif des eaux usées. Un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est mis en œuvre 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 d'un milieu récepteur fragile. L'étude de sol présentée 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>Le dossier indique une série de trois sondages réalisés en juin 2021 sans toutefois les localiser.</p> <div data-bbox="129 1209 1070 1305" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>La MR Ae 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.</p> </div> <p><u>b - Trame verte et bleue</u></p>	<p>Les éléments d'analyse de l'étude pédologique préalable à l'établissement du projet d'assainissement seront reportés dans le rapport de présentation, avec notamment la localisation des 3 sondages, les résultats de perméabilité (test Porcher), et l'implantation possible du système de Filtre à sable vertical drainé (50 EH / (7 000 l/j)).</p>	<p>Rapport de présentation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Les continuités écologiques du secteur ont été appréhendées dans le cadre du PLUi du Créonnais. 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. À cet égard, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise prescrit « une bande de 25 m minimum en frange des massifs à protéger de toute construction ».</p> <p>Le site de projet n'est directement concerné par aucun inventaire de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) ni périmètre réglementaire de protection du patrimoine naturel de type Natura 2000, à l'exception du dispositif Réserve Mondiale de Biosphère de la Rivière Dordogne qui s'étend sur un vaste territoire de 1 451 communes⁵.</p> <p>Le domaine concerné par le projet est composé de grands parcs et jardins clôturés (grillages et haies) avec pelouses à parterre de fleurs avec bassins, verger et jardin potager sur la majorité de sa surface ainsi que d'anciens bâtis agricoles en plus ou moins bon état (ancienne exploitation du domaine).</p> <p>Les investigations écologiques réalisées en mai 2021 sur un périmètre élargi de six hectares (incluant la vallée) ont permis le recensement de 168 espèces végétales, 49 espèces animales et de mettre en évidence 11 habitats naturels. Aucun habitat ni espèce d'intérêt communautaire n'est recensé sur le site. Des alignements de conifères exotiques (Cyprès, Cèdre) dans les prairies et une Chênaie-charmaie présentent néanmoins de nombreuses cavités susceptibles d'abriter deux espèces d'intérêt communautaire : le Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>) et le Grand capricorne (<i>Cerambyx cerdo</i>). Une aulnaie s'est par ailleurs développée dans le lit majeur du ruisseau de Canadonne en périphérie du domaine.</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 les investigations⁶ ont permis de mettre en évidence. Cet habitat (Prairie humide eutrophe) d'une surface d'environ 800 m² est localisée dans la partie ouest de la prairie de fauche (talweg) mais ses limites, selon le dossier, ne sont pas définies précisément.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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 diagnostic des liaisons fonctionnelles entre les différents milieux devrait être fourni.</p> </div> <p>c - Paysage</p>	<p>Le rapport sera complété d'une cartographie de la zone humide à l'échelle 1/500^{ème} sur la base d'un inventaire à bas de points GPS, et de la liste des plantes indicatrices de zone humide.</p> <p>Un complément d'analyse sur les liaisons fonctionnelles entre les différents milieux sera apporté au rapport.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>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>Le domaine est situé en contre-bas de la RD 238, ce qui en limite les effets de co-visibilité avec la route ; cette co-visibilité est d'autant plus limitée que la végétation forme un effet de filtre visuel qui masque la partie arrière du site. Cet écran végétal, à savoir le parc boisé et un arbre remarquable (noyer), est qualifiée d'enjeu majeur pour la qualité paysagère des lieux.</p> <p><u>d - Les risques</u></p> <p>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 œuvre ; un risque incendie de forêt qui nécessitera 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>Le projet se situe en Unité de Gestion Eocène Centre considérée comme déficitaire (ZRE, cf plus haut page 5). Toutefois, les prélèvements opérés par le SIAEPA de Targon sont quantitativement conformes aux autorisations préfectorales.</p> <p>Le projet de révision allégée, en n'impliquant, selon le dossier, qu'un accroissement très modéré des besoins en eau potable et en imposant dans le règlement un dispositif de gestion économe de l'eau (récupérateur de l'eau de pluie) en vue d'un usage domestique (toilettes) ou d'arrosage, n'est pas de nature à remettre en cause la bonne gestion de cette ressource.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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.</p> </div> <p><u>b -Incidence sur la qualité de l'eau</u></p> <p>Les dispositifs de traitement des eaux usées sont susceptibles de dégrader la qualité des milieux. 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>Concernant la capacité d'accueil du secteur Nt de Canadonne, la CDC souhaite la limiter à 50 chambres ou unités d'hébergement maximum.</p> <p>Concernant les incidences des aménagements liés au dispositif d'assainissement autonome vis-à-vis de la zone humide, il est proposé la mise en œuvre suivante :</p>	<p>Règlement d'urbanisme</p> <p>Orientation d'Aménagement</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>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> <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> <ul style="list-style-type: none"> • une emprise au sol des constructions limitées à 20 % du terrain d'assiette du projet ; • un coefficient d'emprise de pleine terre de 70 % minimum ; • une obligation de réaliser au moins 75 % des places de stationnement en sous-sol (visant également à favoriser leur insertion paysagère) ; • pour les terrains en pente (> à 10%), une implantation des constructions adaptée à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plateforme, de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales sur la parcelle, <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.</p> <p>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> <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. Afin de pallier toute incidence négative du projet sur les habitats revêtant un enjeu biologique fort, reportés sur la carte du zonage projeté ci-dessous, 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>Un protocole de couplage du dispositif d'assainissement autonome avec un bac à roselière en sortie des effluents traités, connecté à la zone humide, afin d'une part de soutenir le niveau hydraulique de la zone humide et d'améliorer le rendement épuratoire grâce aux plantes phyto-épuratrices ;</p> <p>Afin de limiter les incidences des travaux en phase chantier, il est proposé de joindre un cahier de recommandations sur les modalités de conduite du chantier à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Un calendrier</u> préférentiel d'intervention, à savoir entre la fin de l'été et la Toussaint, au moment du cycle hydrologique des plus basses eaux afin de limiter les départs vers le milieu naturel ; • <u>Un cahier des charges</u> pour l'intervention des entreprises (zone de circulation des engins, zone déshuileur, boudins délimitant une zone de protection ..) <p>Concernant la limitation du nombre de places de stationnement, un ratio déjà est fixé dans le règlement d'urbanisme, à savoir 1 place par chambre ou unité d'hébergement, soit 50 places maximum et 75% (soit 38 places) à aménager en sous-sol.</p>	<p>et de Programmation</p> <p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	 <p>La trame verte le long du ruisseau de Canadonne est maintenue en secteur Np et zonée en EBC (Espace Boisé Classé), à l'occasion de la révision. En secteur Nt, un recul des constructions de 25 m est prévu conformément aux attendus du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise relatifs à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (DOO Prescription C1 « <i>consolider la trame verte associée aux coteaux et vallons de l'Entre-Deux-Mers</i> »).</p> <p>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.</p> <p><u>d-Incidences sur Natura 2000</u></p> <p>Le site d'étude étant éloigné de plus de trois kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches et sans connexion biologique directe, le seul site Natura 2000 potentiellement indirectement impacté est celui de la Dordogne à 12 km en aval, désigné pour des enjeux en partie similaires à ceux signalés pour le ruisseau Canadonne (migrateurs amphihalins).</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>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.</p>	<p>Le rapport sera complété d'une cartographie de la zone humide à l'échelle 1/500^{ème} sur la base d'un inventaire à bas de points GPS, et de la liste des plantes indicatrices de zone humide.</p> <p>Plusieurs mesures sont proposées en vue de limiter les incidences sur la biodiversité, la zone humide et de façon élargie, le réseau Natura 2000 situé dans un rayon de 3 km autour du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un protocole de couplage du dispositif d'assainissement autonome avec un bac à roselière en sortie des effluents traités, connecté à la zone humide, afin d'une part de soutenir le niveau hydraulique de la zone humide et d'améliorer le rendement épuratoire grâce aux plantes phyto-épuratrices ; - un cahier de recommandations sur les modalités de conduite du chantier à travers : <ul style="list-style-type: none"> • Un calendrier préférentiel d'intervention, à savoir entre la fin de l'été et la Toussaint, au moment du cycle hydrologique des plus basses eaux afin de limiter les départs vers le milieu naturel ; • Un cahier des charges pour l'intervention des entreprises (zone de circulation des engins, zone déshuileur, boudins délimitant une zone de protection ..) 	<p style="text-align: center;">Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>e - Incidences paysagères</u></p> <p>Le projet de révision allégée introduit plusieurs mesures d'évitement d'impacts indiquant la prise en compte de l'enjeu patrimonial et paysager du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • verger rendu inconstructible par une disposition de recul des constructions sur le plan de zonage et par protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ; • protection au titre de la loi Paysage du patrimoine bâti qui se superpose au nouveau secteur Nt ; • changement de destination du patrimoine bâti composé du château et de ses dépendances étroitement encadré par des prescriptions architecturales spécifiques introduites dans l'annexe 2 « Prescriptions relatives au patrimoine local », • limitation de la hauteur des constructions à 5 m au lieu de 7 m dans les autres secteurs Nt du PLUi ; • stationnement réalisé en sous-sol pour au moins 75% des places ; • protection du parc boisé en espace boisé classé. <p>Par ailleurs, les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.</p> <p><u>f – prise en compte des risques</u></p> <p>Le risque feu de forêt, compte tenu de la situation en lisière de massif boisé du secteur Nt, est susceptible d'exposer des biens et des personnes à un risque. Le 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 permet de prendre en compte cet enjeu.</p> <p>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> <p><u>g - Incidence sur les déplacements</u></p> <p>Le projet de révision allégée vise à déployer un développement touristique proche d'une piste cyclable (piste Labépie reliant Latresne à Sauveterre de Guyenne, à moins de 1 km) et en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Léon, à moins de 500 m de la mairie. Il bénéficiera d'une accessibilité piétonne directe avec le bourg desservi par la ligne Trans-Gironde n°43.</p> <p>La MRAe estime que cette offre alternative à l'usage de l'automobile est favorable à la limitation des capacités de stationnement sur le site de Canadonne.</p>	<p>Les obligations de débroussaillage seront rappelées dans le règlement d'urbanisme et dans l'OAP du secteur ; leurs incidences positives sur le risque incendie sera complété dans le RP.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement d'urbanisme</p> <p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents 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 de rendre possible la réalisation d'un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne dans le cadre du changement de destination du château et de ses dépendances ainsi que la constructibilité des terrains situés au sud du château.</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> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <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> </div>	<p>Ces attentes seront justifiées dans les différentes pièces du dossier</p>	
Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)			

PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article LI 12-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Créonnais pour émettre un avis sur la présente procédure qui 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.

Le domaine de Canadonne s'étend sur 34 ha de forêt, vignes et parc clos dans lequel se développe un château construit en 1789 et de multiples dépendances. Le château est actuellement non occupé et est assorti d'un domaine viticole de 12 ha situé en face du château, de l'autre côté de la RD 238 (route de Mondon).

Le domaine de Canadonne est actuellement classé en zone N complété d'une disposition de protection paysagère au titre de l'article L 151-19 1 du code de l'urbanisme. Afin de permettre la mise en oeuvre de ce projet touristique, le dossier de révision allégée prévoit que le PLU est adapté sur les points suivants :

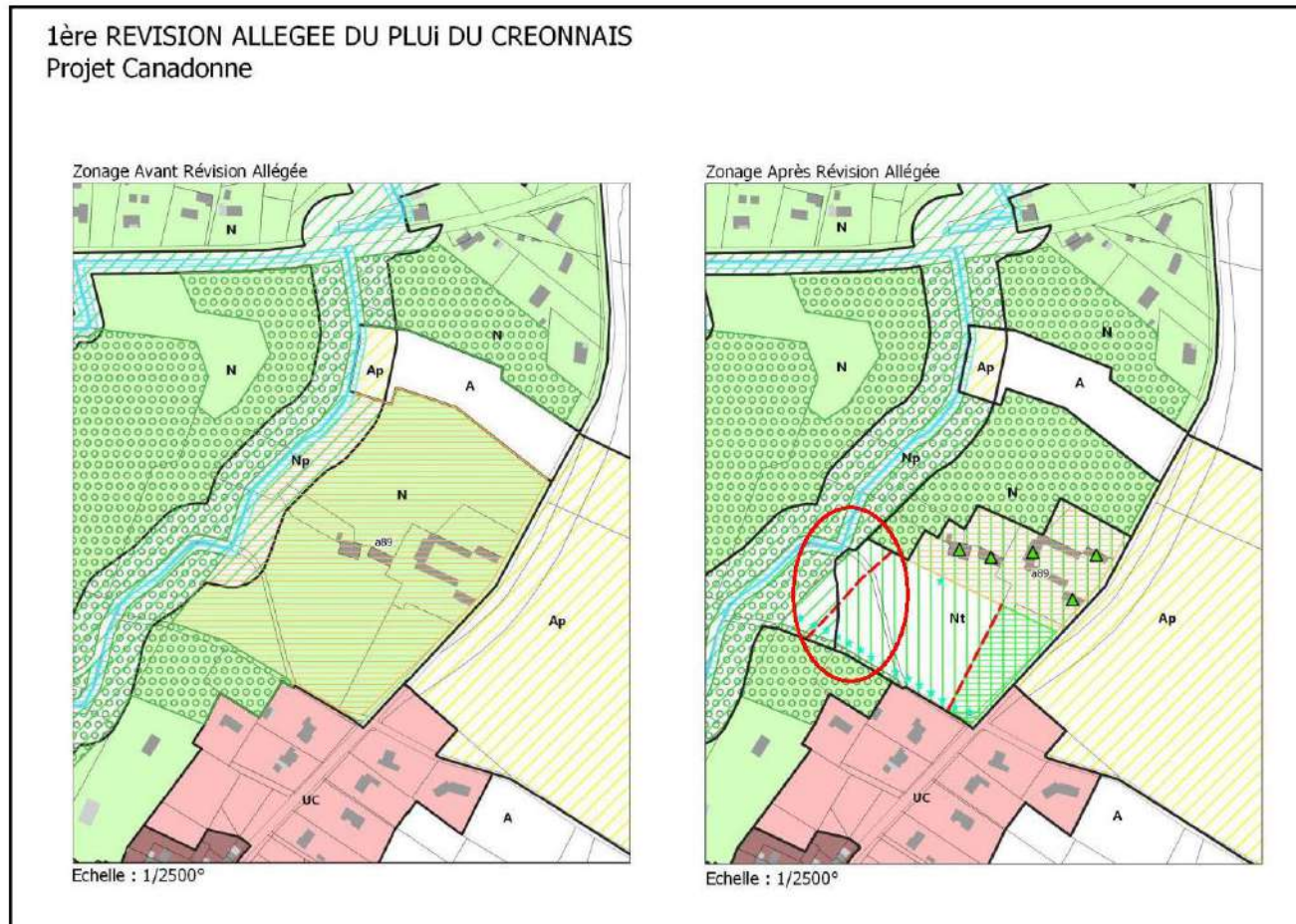
1. Créer un secteur Nt sur la partie bâtie du château et ses dépendances ainsi que la partie verger et espace prairial développée au sud-ouest ;
2. Identifier sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Classer les boisements de la partie nord du parc en espace boisé classé (EBC) à conserver, et protéger certains autres boisements au titre de la loi Paysage ;
4. Adapter la trame de protection paysagère au titre de l'article L151-19 sur les espaces à fort enjeu paysager ;
5. Créer une zone de recul ;
6. Créer une zone de plantations dans la zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 ;
7. Modifier le règlement d'urbanisme en limitant la hauteur des constructions du secteur Nt de Canadonne à 5 m au faitage ;
8. Imposer la réalisation de 75 % minimum des places de stationnement en sous-sol ;
9. Étendre aux constructions à usage d'hébergement touristique, l'obligation d'intégrer un système de récupération des eaux de pluie d'un volume utile d'au moins 3 m³, en vue d'alimenter les chasses des WC des sanitaires, et d'assurer une partie de l'arrosage.

<p><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 RI 51-27 du code de l'urbanisme. Elle note aussi dans le dossier qu'aucun bâtiment agricole n'est implanté sur le domaine de Canadonne. 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 LI 51-11 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> <p>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.</p> <p><u>RÉSULTATS DU VOTE</u></p> <p>. 14 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, 0 voix contre, 0 abstention.</p>	<p>Le stecal Nt s'étend sur 2,59 ha, soit sur la base d'une emprise au sol des constructions de 20%, autorise une emprise au sol de 5 180 m2.</p> <p>La délimitation du secteur Nt s'est appuyée sur une analyse de la sensibilité biologique des terrains, qui a cet endroit apparaissent à la limite d'un enjeu fort et un enjeu faible : afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux biologiques, il est proposé de reculer de 10 m la limite du secteur Nt au bénéfice du secteur Np.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Zonage</p>
--	---	--

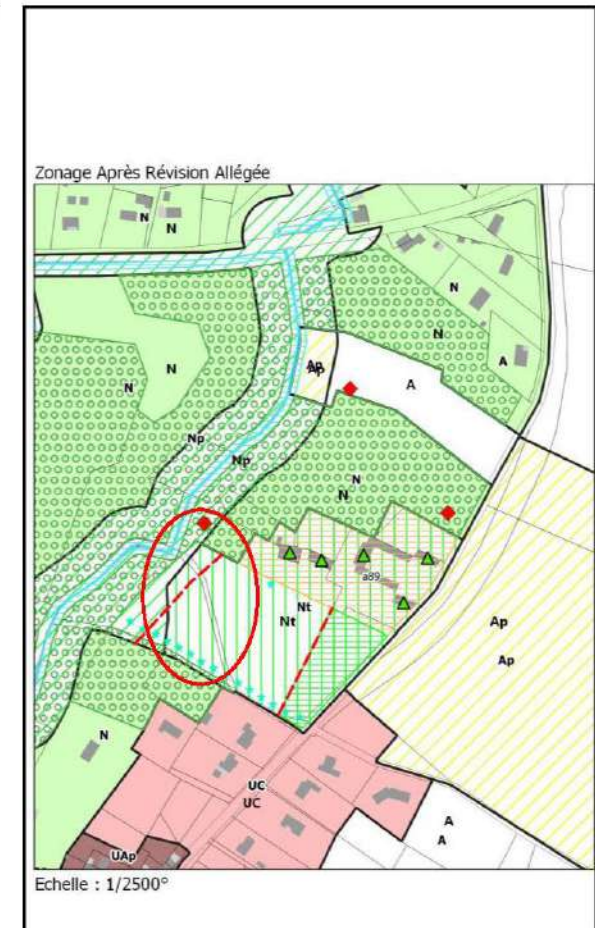
Révision Allégée – PLUi du Créonnais
Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés

MODIFICATION DE ZONAGE PROPOSÉ À L'ISSUE DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 28/10/2021



ZONAGE PROPOSE DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEGEE ARRETEE ET SOUMISE A AVIS



PROPOSITION DE MODIFICATION DU
ZONAGE SUITE A EXAMEN CONJOINT DU 28/10/21

