



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur la révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) du Créonnais (33)**

n°MRAe 2022ANA10

dossier PP-2021-11797

Porteur du Plan (de la Procédure) : Communauté de communes du Créonnais

Date de saisine de l'autorité environnementale : 2 novembre 2021

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 6 décembre 2021

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 26 janvier 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

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

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.

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)

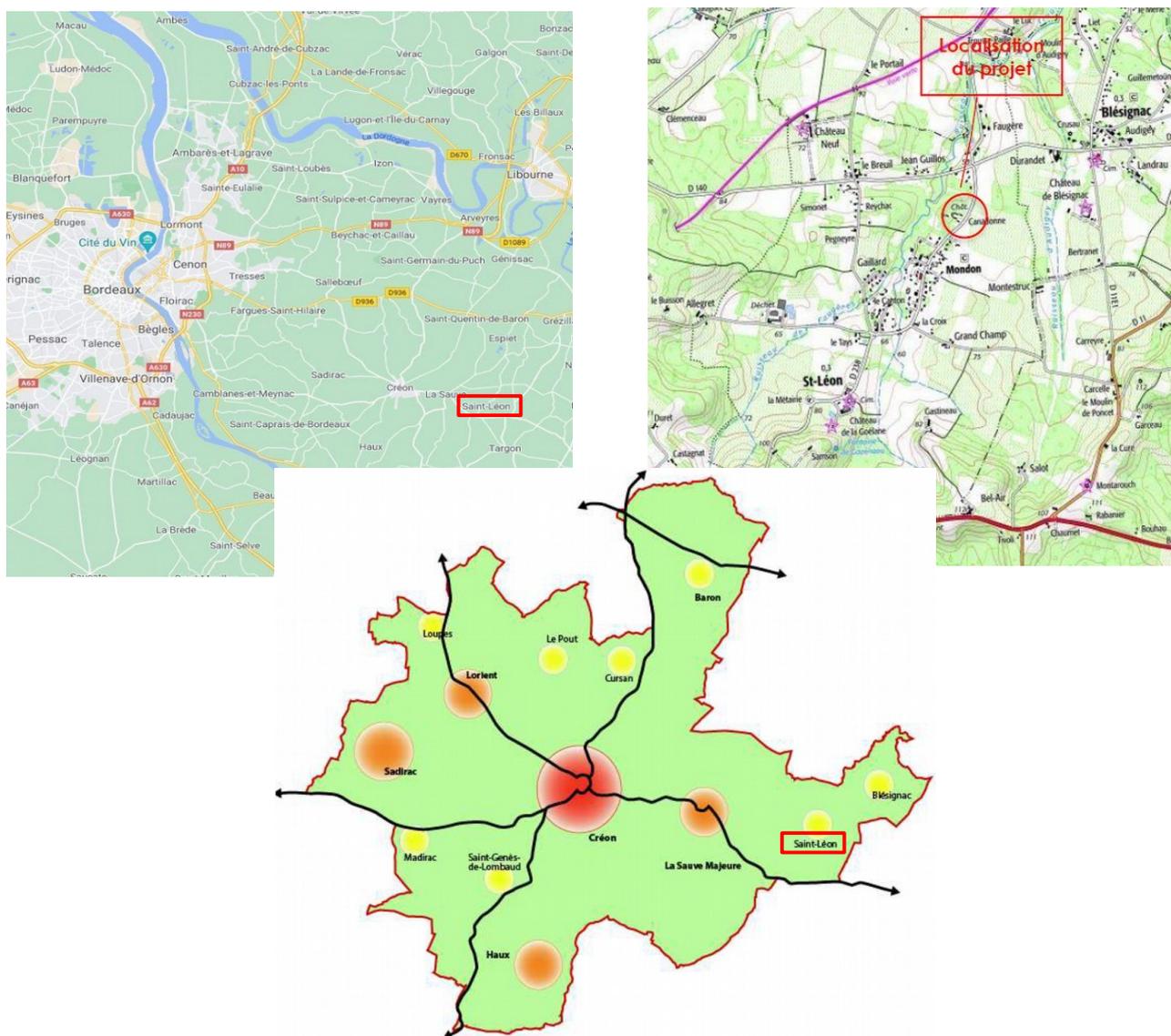


Figure n°1 : Localisation de la commune et du secteur concerné par la révision allégée n°1 (PLUi et rapport de présentation pages 41 et 109) et armature urbaine de la communauté de communes du Créonnais (PLUi)

¹ L'avis relatif au PLUi du Créonnais, en date du 21 août 2019, est accessible par ce lien : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8347_plui_creonnais_33_dh_mrae_signe.pdf

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 Pimpinne (FR7200804). La MRAe signale également la présence du site Natura 2000 FR720069 - Réseau hydrographique de l'Engranne à trois kilomètres du site de projet.

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.

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.

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.

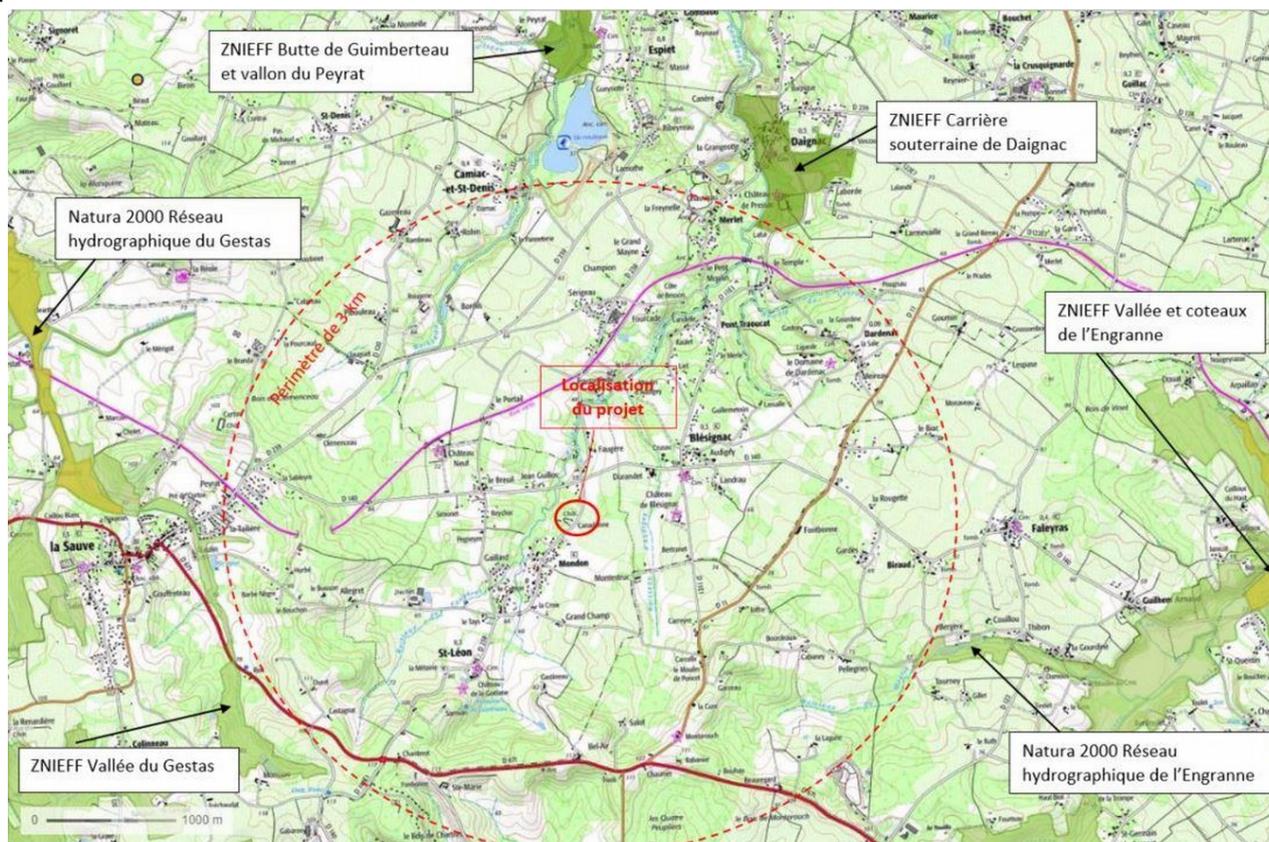


Figure n°2 : Les sites Natura 2000 les plus proches du domaine de Canadonne (PLUi)

II. Objet de la révision allégée n°1

Le domaine de Canadonne (4,6 ha), composé d'un vaste parc, d'un château du 18^{ème} 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 :

- 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 ;

III. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

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.

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.

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.

La MRAe recommande, pour établir un protocole de suivi opérationnel, de préciser les données de référence de chaque indicateur.

Elle demande également que soit indiquée la capacité d'accueil prévisionnelle permise par l'évolution du PLUi.

1 – Etat initial de l'environnement

a - Qualité de l'eau

Située au coeur 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.

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.

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.

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.

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 oeuvre pour le suivi et le contrôle de ces installations individuelles dans le cadre du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et Assainissement (SIAEPA) de Targon.

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 présentée⁴ 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. Le dossier indique une série de trois sondages réalisés en juin 2021 sans toutefois les localiser.

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.

2 Page 108 du rapport de présentation

3 Les populations de poissons grands migrateurs amphihalins (saumon, anguille, esturgeon, lamproies, aloses,...) subissent un déclin continu depuis plusieurs décennies. La présence d'obstacles à la migration, l'altération de la qualité de l'eau et de leurs habitats ainsi que la surpêche en sont les principales causes.

4 Page 54 du rapport de présentation

b - Trame verte et bleue

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 relai » 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 ».

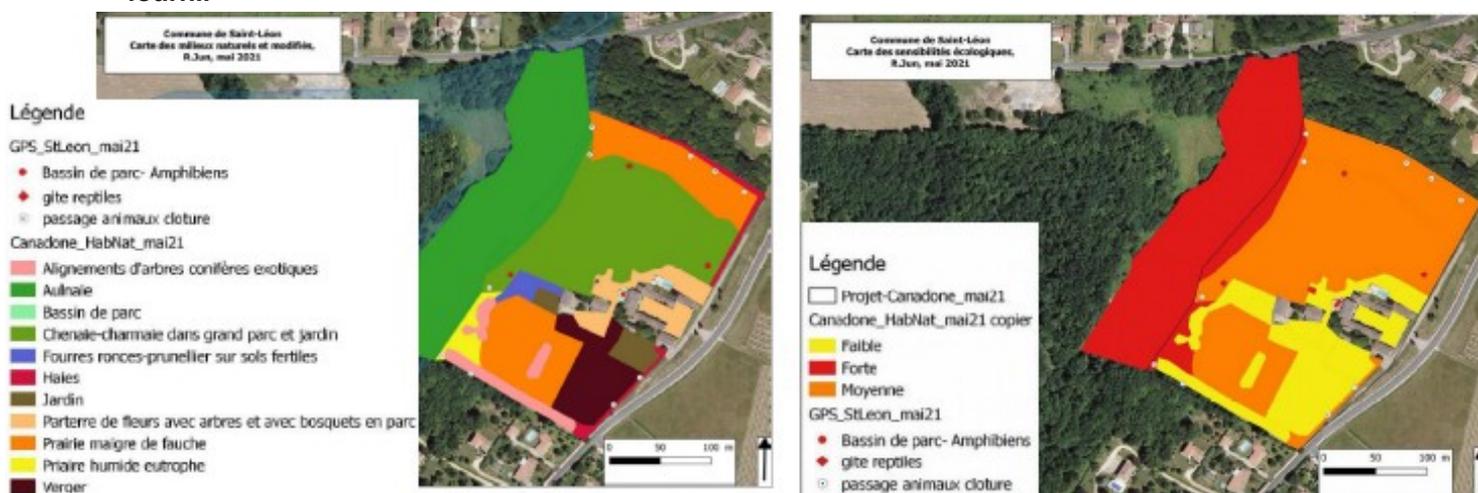
Le site de projet n'est directement concerné par aucun inventaire de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) ni périmètre réglementaire de protection du patrimoine naturel de type Natura 2000, à l'exception du dispositif Réserve Mondiale de Biosphère de la Rivière Dordogne qui s'étend sur un vaste territoire de 1 451 communes⁵.

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).

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 (*Lucanus cervus*) et le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*). Une aulnaie s'est par ailleurs développée dans le lit majeur du ruisseau de Canadonne en périphérie du domaine.

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.

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.



5 La désignation d'une zone en tant que réserve mondiale de biosphère permet la mise en place d'une structure de coordination entre des actions de protection, de recherche, de développement, de formation et d'éducation. Il est à noter que le zonage et les orientations inhérents aux réserves de biosphère n'ont pas de portée juridique réglementaire.

6 Cette caractérisation s'appuie sur l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

c - Paysage

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.

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 .

d - Les risques

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.

2 - Prise en compte de l'environnement

a- Incidence sur la ressource en eau

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.

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.

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.

b -Incidence sur la qualité de l'eau

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.

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).

En matière de gestion des eaux pluviales, plusieurs dispositions du règlement (écrit et graphique) du secteur Nt visent à limiter l'imperméabilisation des sols :

- une emprise au sol des constructions limitée 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,

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.

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).

c - Incidences sur la biodiversité

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).

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.

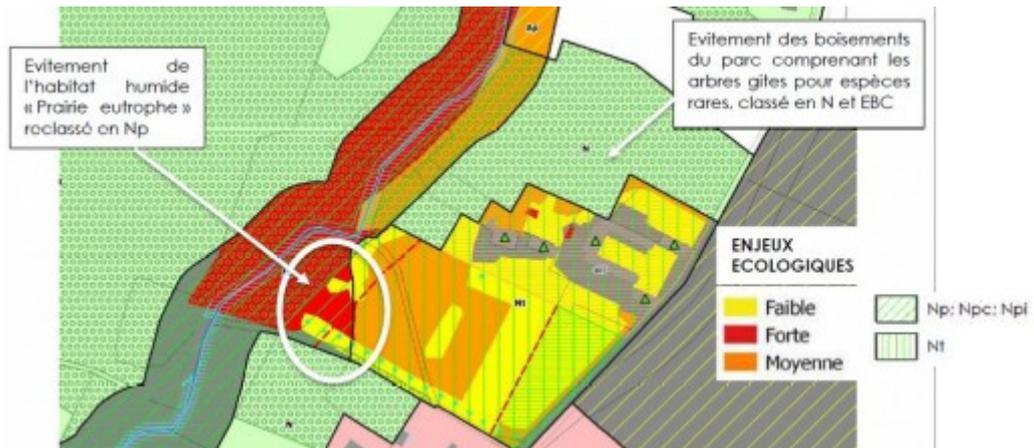


Figure n°5 : Les mesures de réduction des incidences sur les habitats (rapport de présentation page 99)

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 « consolider la trame verte associée aux coteaux et vallons de l'Entre-Deux-Mers »).

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.

d-Incidences sur Natura 2000

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).

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.

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.

e - Incidences paysagères

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 :

- 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.

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 naturelle⁷.

f – prise en compte des risques

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.

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.

g - Incidence sur les déplacements

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.

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.

IV – Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

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.

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.

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.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

⁷ Pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel). Pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Fait à Bordeaux, le 26 janvier 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Raynald Vallée