

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

dossier PP-2022-13028

n°MRAe 2022ANA103

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

Date de saisine de l'autorité environnementale : 2 août 2022

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 9 août 2022

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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 26 octobre 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.

Le délégué 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 de la commune de Saint-Léon.

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

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

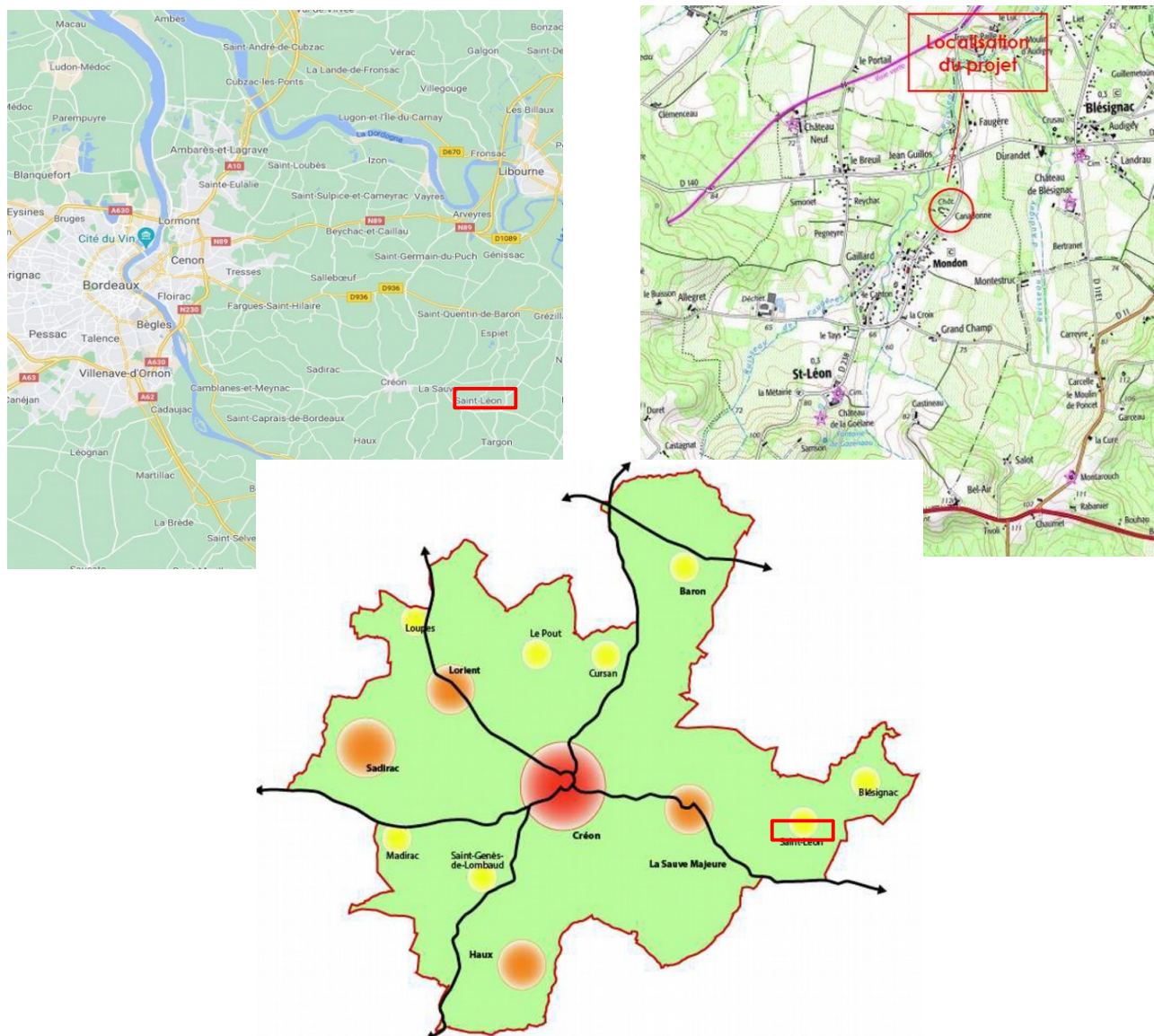


Figure n°1 : Localisation de la commune et du secteur concerné par la révision allégée n°1 (PLUi et rapport de présentation pages 41 et 109) et armature urbaine de la communauté de communes du Créonnais (PLUi)

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 hectares le long de la route de Mondon (route départementale RD 238).

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

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11797_ra1_plui_creonnais_33_vmeec_rv.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). Le site Natura 2000 FR720069 - Réseau hydrographique de l'Engranne est situé à trois kilomètres du site du projet.

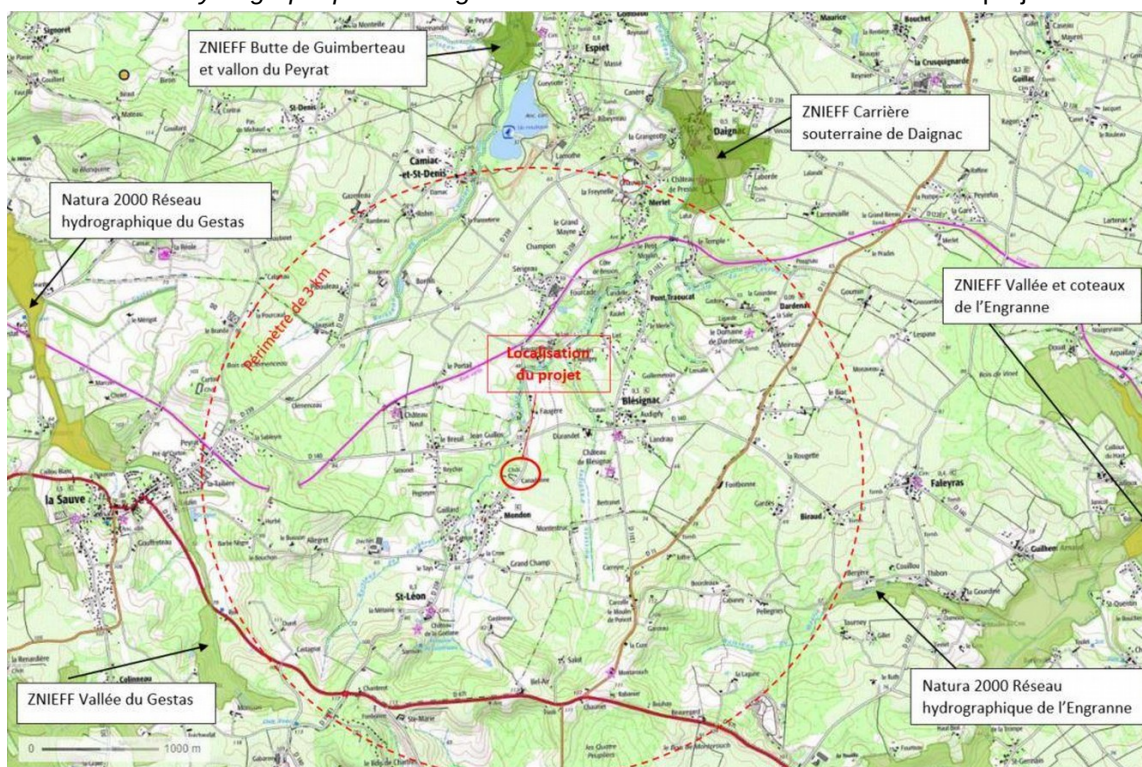


Figure n°2 : Les sites Natura 2000 les plus proches du domaine de Canadonne (PLUi)

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

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

Le présent avis de la MRAe porte plus particulièrement sur la prise en compte de l'environnement de la révision allégée au vu de ces évolutions.

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 :

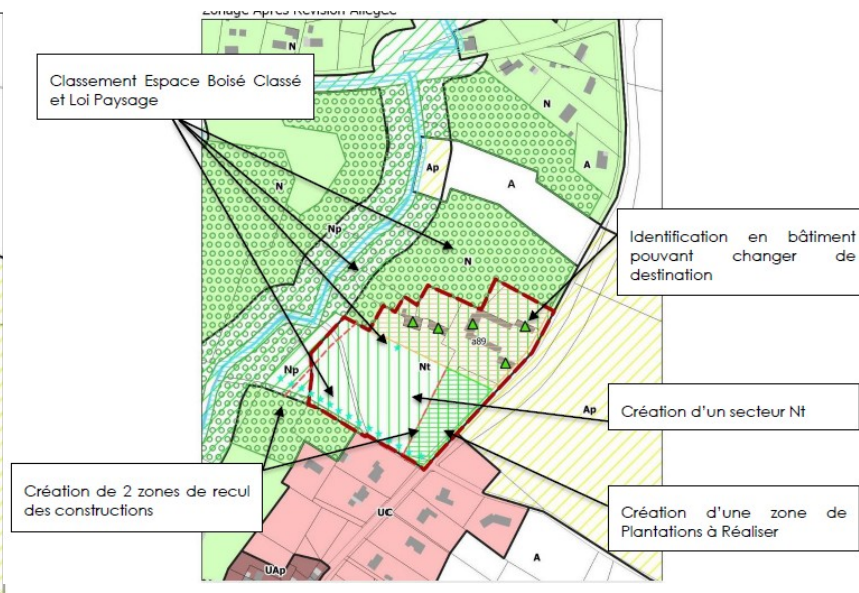
- Créer un secteur Nt, Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant le développement des activités d'hébergements hôteliers ou touristiques (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes), sur la partie du site regroupant le château, ses dépendances ainsi que 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 ;
- Adapter la trame de protection paysagère au titre de l'article L.151-19 sur les espaces à fort enjeu paysager ;
- Créer une zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 d'une part et vis-à-vis de la trame verte boisée à l'ouest d'autre part ;
- Créer une zone de plantations à réaliser dans la zone de recul des constructions vis-à-vis de la RD 238 ;
- Modifier le règlement d'urbanisme afin de limiter la hauteur des constructions du secteur Nt de Canadonne à 5 m au faîtage ;

- Modifier le règlement d'urbanisme du secteur Nt de Canadonne afin d'imposer la réalisation de 75% des places de stationnement en souterrain.

Les 12 hectares de vignes attachés au domaine Canadonne, situés à l'Est de la RD 238, en zone agricole protégée Ap, ne sont pas concernés par le projet de révision allégée.



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



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

Figure n°3 : Extrait du plan de zonage

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

Principe d'Aménagement :





-  Secteur bâti protéger au titre de l'article L151-19 (patrimoine bâti)
-  Secteur pouvant recevoir une opération de construction à caractère d'hébergement touristique d'une hauteur maximale de 5m au faitage
-  Accès au Site
-  Zone d'implantation de l'opération de construction à caractère d'hébergement hôtelier



Figure n°4 : notice OAP page 10

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. Le résumé non technique a été complété par des cartographies de synthèse des enjeux, des incidences et des mesures d'évitement-réduction mises en place dans le cadre de cette révision. Les deux indicateurs retenus pour le suivi des effets de la révision allégée concernent le patrimoine biologique et le patrimoine paysager.

La MRAe maintient sa recommandation d'introduire un indicateur concernant la capacité d'accueil touristique de la collectivité pour mieux appréhender la pression sur l'environnement générée par l'activité projetée. Cet indicateur gagnerait ici à être rapporté à l'objectif d'accueil touristique d'ensemble de la collectivité.

1 - État initial de l'environnement

a - Qualité de l'eau

La commune de Saint-Léon n'est pas desservie par un réseau collectif des eaux usées. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est mis en 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.

Le dossier indique un enjeu fort en termes de gestion des eaux usées au regard de la proximité du milieu récepteur fragile. Le dossier initial indiquait une série de trois sondages réalisés en juin 2021 sans toutefois les localiser.

La MRAe recommandait de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information précis en matière d'assainissement autonome, en fournissant une cartographie précise de l'aptitude des sols à l'infiltration au droit du site.

L'étude de sol présentée³ localise les sondages. Elle conclut à l'absence de nappe en lien avec une zone d'infiltration, mais des conditions de sous-sol impliquant une filière d'assainissement faisant appel à un sol reconstitué afin de recomposer la fonction épuratrice du sol naturel.

b - Trame verte et bleue

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.

Le dossier détermine la sensibilité écologique à un niveau moyen avec de façon localisée sur le périmètre concerné, une sensibilité forte correspondant à un habitat humide que des investigations⁴ ont permis de mettre en évidence. Cet habitat (Prairie humide eutrophe) est localisé dans la partie ouest de la prairie de fauche (talweg).

Selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont définies comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

La MRAe constate que la délimitation de la zone humide présentée est basée sur le seul critère floristique, non applicable aux terrains destinés à recevoir des aménagements, compte tenu de leur caractère anthropisé (prairie de fauche et parc-jardin)⁶.

La MRAe confirme son avis du 26 janvier 2022 en estimant que la zone humide doit également être caractérisée selon le critère pédologique conformément à la réglementation.

c - Paysage

Comme déjà indiqué dans l'avis initial de la MRAe, Saint-Léon a conservé une ambiance paysagère à dominante rurale d'une certaine qualité liée à l'alternance d'espaces agri-viticoles et forestiers ainsi qu'à l'absence de mitage par l'urbanisation. Le site revêt un enjeu fort par sa situation en entrée de bourg et sa qualité patrimoniale, architecturale et paysagère. Le château de Canadonne est recensé dans la liste du patrimoine à protéger sur le territoire du PLUi.

d - Les risques

La MRAe rappelle que la zone de projet est concernée par : un risque sismique faible pour lequel des normes de construction parasismique s'appliquent ; un risque de retrait-gonflement des argiles fort, pour lequel des mesures palliatives de construction peuvent être mises en œuvre ; un risque incendie de forêt qui nécessite 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

La MRAe demandait dans son avis initial de préciser la capacité d'accueil prévisionnelle permise par l'évolution du PLUi et une estimation quantitative des besoins en alimentation en eau du projet.

Le dossier indique que la capacité de la zone Nt est limitée à une cinquantaine de chambres ou d'unités d'hébergement, avec des besoins en eau potable mesurés selon le dossier. Le règlement impose par ailleurs un dispositif de gestion économe de l'eau (récupérateur de l'eau de pluie) en vue d'un usage domestique (toilettes) ou d'arrosage.

b - Incidence sur la qualité de l'eau

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.

À la suite de la demande de la MRAe dans son avis du 26 janvier 2022, le dossier modifié présente un principe de filtration de l'eau inspiré des zones humides naturelles pour garantir des traitements complémentaires contre les micropolluants et limiter leur diffusion dans les milieux aquatiques. Une récupération de l'eau est envisagée en sortie du système d'assainissement (eau épurée) pour alimenter une

³ Page 55 du rapport de présentation

⁴ Lors des investigations de terrain le 7 mai 2021, il a été identifié une zone humide d'une surface de 1 214m² selon le seul critère floristique.

⁶ La carte en page 65 de la notice monte que l'essentiel du secteur Nt est côté *pro parte*, où il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

roselière plantée (plantation de roseaux Phragmites, Iris, Saule) et permettre un lagunage naturel en amont de la prairie humide identifiée.

L'implantation de la roselière est envisagée dans l'emprise du projet d'assainissement autonome en bas de pente (zone préférentielle d'implantation de la roselière indiquée sur le schéma d'aménagement de l'OAP).

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

Le dossier modifié mentionne la création d'un niveau enterré pour l'aménagement en souterrain de 38 places, susceptible de nécessiter une emprise au sol maximale de 700 à 750 m², mutualisée avec l'emprise au sol du bâtiment principal.

La MRAe relève, en dépit des dispositions techniques présentées, une incidence potentielle forte des travaux de terrassement et de génie civil liés notamment à la réalisation de parkings souterrains et de constructions en milieu sensible.

La MRAe confirme sa demande de précisions sur les incidences attendues de la révision allégée sur le remaniement des sols et les mesures envisagées pour limiter les travaux d'affouillements/excavations.

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).

Une étude des alternatives constructives qui permettraient une incidence minimale sur le milieu semble ici nécessaire.

c - Incidences sur la biodiversité

Une des incidences potentielles concerne la destruction de zone humide (prairie eutrophe) par artificialisation liée à l'aménagement touristique. La prairie humide eutrophe située en partie basse de l'espace prairial est reclassée en secteur Np (Naturel protégé).

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.

La trame verte le long du ruisseau de Canadonne est maintenue en secteur Np et zonée en EBC (Espace Boisé Classé). En secteur Nt, un recul des constructions de 25 m est prévu.

La MRAe maintient sa demande de confirmation du périmètre complet de la zone humide, et de préciser le zonage en fonction d'investigations complémentaires nécessaires pour garantir la protection de cet enjeu.

Par ailleurs le dossier modifié n'apporte pas de précisions quant à l'absence de risque d'impact direct ou indirect des travaux de terrassement liés à la réalisation des parkings, ainsi que ceux liés aux dispositifs d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) sur le réseau Natura 2000. **Le rapport devrait dans ce cadre rendre compte de l'ensemble des pressions éventuelles s'exerçant sur le réseau Natura 2000 (effets cumulés potentiels) à l'échelle du PLUi.**

d – prise en compte des risques

Compte tenu de la situation en lisière de massif boisé du secteur Nt, le projet est susceptible d'exposer des biens et des personnes au risque feu de forêt. À la suite à l'avis initial de la MRAe, le dossier présente les dispositions envisagées en la matière :

- recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la frange boisée du vallon de Canadonne à l'ouest, reporté sur le plan de zonage ;
- accès pour les services de défense incendie direct à l'arrière du site en limite de massif boisé, via un chemin communal accessible depuis la RD 238 ;
- descriptif des hydrants disponibles sur le site (deux poteaux incendie) ;
- rappel dans le règlement d'urbanisme des obligations de débroussaillage liées au code forestier.

IV – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais prévoit un projet d'hébergement touristique au Domaine Canadonne de la commune de Saint-Léon dans le département de la Gironde. Il est présenté pour la deuxième fois pour avis à la MRAe .

Le dossier présenté apporte des compléments par rapport au dossier initial et conforte la démarche d'évitement et de réduction des impacts du projet. Les explications fournies permettent une meilleure appréhension des incidences du projet de révision allégée sur l'environnement.

Le nouveau dossier n'apporte pas en revanche d'éléments supplémentaires suffisants concernant les incidences potentielles de l'évolution du PLUi sur la zone humide associée au corridor écologique de la vallée de la Canadonne, affluent de la Dordogne (site Natura 2000), incidences qu'il convient de préciser sur la base d'investigations complémentaires à réaliser pour mieux caractériser les habitats et poursuivre la démarche d'évitement.

La MRAe recommande de porter une attention particulière à la faisabilité du projet d'hébergement touristique au regard des incidences constructives sur les fonctionnalités des sols, en lien notamment avec la réalisation de places de stationnement souterraines.

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

Fait à Bordeaux, le 26 octobre 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Raynald Vallée