

altereo



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du PLU de Léognan (33)



Identification du document

Élément	
Titre du document	
Nom du fichier	DP_MEP_Leognan_v6
Version	27/10/2020 15:55:00
Rédacteur	ANBE
Vérificateur	ECO
Valideur	ANBE

Sommaire

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	4
1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	4
1.2. L'évaluation environnementale.....	5
1.3. Le déroulement de la procédure.....	5
2. DECLARATION DE PROJET	6
2.1. Description du site.....	6
2.2. La compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.....	8
2.3. Les actions prévues par le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs et le Schéma Départemental du Tourisme de Gironde	12
2.4. Un projet qui organise le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques	17
2.5. Un projet qui favorise le développement des loisirs et du tourisme	18
2.6. Un projet qui met en valeur le patrimoine bâti et préserve les espaces naturels	19
2.7. La nature et la description du projet.....	21
2.7.1. Aménagement du terrain.....	21
2.7.2. Implantation, organisation, composition et volume des constructions	24
2.7.3. Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements en limite du terrain	26
2.7.4. Traitement des espaces libres extérieurs	27
2.7.5. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux aires de stationnement et aux constructions	29
2.8. Conclusion	31
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LEOGNAN	33
3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	33
3.2. Le zonage et le règlement écrit	33
3.2.1. La création d'une nouvelle zone au sein du PLU : la zone Up	33
3.2.2. Délimitation de la zone Up sur le document graphique.....	40
3.2.3. Présentation du règlement de la zone Up	41
3.2.4. Les Servitudes d'Utilité Publique en présence.....	46
3.2.5. Les incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement	47
4. ANNEXE.....	62

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme (articles L.300-6; L.123-14; L.123 -14-2; R.153-15).

Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

L.300-6 : *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.122-15, L.122-6-1, L.123-14 et L.123-14-2 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

L.153-54 : *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

R.153-15 : *(...) Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.*

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Dans le cas présent, le plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la réalisation **du projet de valorisation économique, touristique et patrimoniale du château de Léognan.**

La réalisation du projet de construction nécessite donc d'élaborer une déclaration de projet en vue d'emporter la mise en compatibilité du PLU.

1.2. L'évaluation environnementale

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

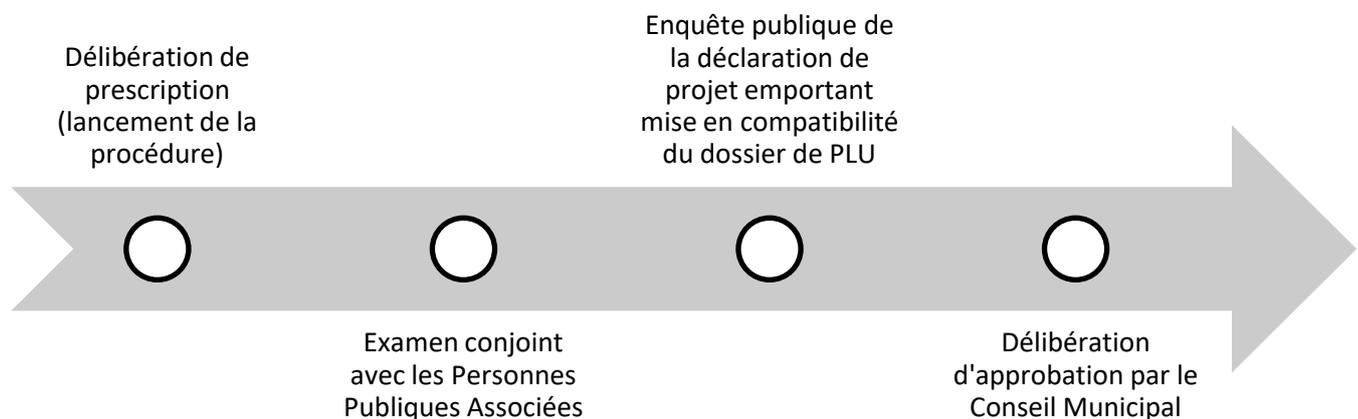
R.104-8 : *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une **déclaration de projet**, s'il est établi, après un **examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des **incidences notables sur l'environnement** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Une saisine de l'autorité environnementale doit donc être effectuée dans le cadre **de l'examen au cas par cas** afin de déterminer si une évaluation environnementale doit être réalisée.

1.3. Le déroulement de la procédure

La procédure est organisée par les articles L.123-14-2 et R.153-15 du code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme font l'objet **d'un examen conjoint avec l'Etat et les personnes publiques associées avant l'enquête publique**.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à **enquête publique** par le maire. L'enquête publique porte à **la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence. A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal est amené à se prononcer sur l'intérêt général du projet, à adopter la déclaration de projet et à décider la mise en compatibilité du PLU qui emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.



2. DECLARATION DE PROJET

2.1. Description du site

Le domaine est délimité par les chemins des Saulx à l'Ouest et du Barp à l'Est. Ces deux chemins se rejoignent au Nord ; ce point de jonction est marqué par l'entrée principale historique du domaine. Une maison de gardien jouxte ce portail.

Le domaine est principalement composé de boisements dans lesquels sont dessinées quatre vastes « clairières ».

Au Nord, dans la première transversale au domaine, plusieurs parcelles sont dédiées à la viticulture. Le chemin des Saulx à l'Ouest, permet d'en desservir l'activité viticole. Un hangar agricole y est implanté.

Au Nord et au Sud deux autres clairières sont adonnées à une activité agricole en parallèle sur le domaine de pension de chevaux.

En bordure Sud du vignoble on trouve un étang appartenant à la propriété et alimenté par le cours d'eau du Veret Blanc.

Un château du 19ème siècle s'élève sur le domaine. Plusieurs dépendances sont bâties autour :

- une chapelle consacrée
- jardin initialement dessiné par les frères Bühler
- un colombier
- trois volières
- un lavoir
- un kiosque à musique
- le pont de soupirs
- des écuries
- un bâtiment d'accueil et un manège

Ces constructions sont établies dans la quatrième clairière en limite Est contre le chemin du Barp, et desservis par quatre accès.

Une habitation existante est construite à l'entrée Nord du site : l'ancienne maison de gardien.

Les bâtiments tels qu'ils existent aujourd'hui, hors chai et hangar agricole, sont constitués de maçonneries à appareillages calcaire apparents. Les Écuries et les volières présentent également des chaînages d'angle et des entourages de baie en brique appareillées. Les toitures du corps principal du château et de la chapelle sont en ardoises ; les autres toitures sont couvertes de tuiles en terre cuite.

Un terrain de tennis et une piscine existent sur le site, respectivement situés au Sud et à l'Est de la chapelle.

Côté végétation, les bois du domaine dessinent des lisières qui marquent fortement le paysage. Les essences sont typiques des bois et forêts locales.

La « clairière » au milieu de laquelle est installé le groupe de bâtiments principaux a été aménagée en parc à la création du domaine au XIXème, en témoignent notamment plusieurs cèdres exceptionnels, des catalpas autour des écuries, plusieurs beaux spécimens d'ormes et d'érables.

Les bâtiments sont essentiellement entourés de pelouses qui se transforment en prairies à mesure que l'on s'éloigne des bâtiments. Des chevaux y broutent épisodiquement. Quelques massifs jalonnent l'espace sans intérêt paysager particulier. Un alignement de thuyas masque la façade Nord des écuries.



En matière d'éléments paysagers, on trouve un petit bassin maçonné devant la façade principale du château (Ouest), puis caché dans les bois à une cinquantaine de mètres du château vers l'Ouest se trouve un ancien bassin à écrevisse. Ce sont les trois petits bâtiments de l'antique volière associés au Colombier, repère visuel dans le domaine, qui marquent le plus le paysage de cet espace.

Localisation parcellaire des bâtiments concernés par le projet dans le domaine :

- 1/ Le Pavillon d'Accueil** : parcelle 2448
- 2/ Le Château** : parcelle 2444
- 3/ Les Écuries** : parcelle 2449
- 4/ Le Colombier** : parcelle 2447
- 5/ Les dépendances des 'Volières'** : 2444

Activités exercées et conservées dans les bâtiments existants :

L'activité récente de Réception et Dégustation à la Propriété de l'ancien manège, ainsi que l'Espace de vente et de dégustation pour promouvoir l'activité agricole implanté dans une ancienne grange (Pavillon d'Accueil) sont maintenus et constituent le point de départ du projet.

La pension de chevaux et l'activité viticole sont également conservées.

La Nature et la description du projet sont consultables au chapitre 2.7 du présent dossier.

2.2. La compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Le projet apparaît poursuivre certains objectifs clairement définis par le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise du 13 février 2014, modifié le 2 décembre 2016.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT fixe :

- ✓ un deuxième axe « **Une métropole ancrée sur ses paysages** » qui comporte un objectif « *Affirmer le rôle des agricultures au sein du projet* » : notamment le projet de « *Faire des espaces agricoles des lieux de projets* », lequel se traduit par :

« *Pour conforter les espaces de nature intermédiaires plus vulnérables, la charpente paysagère doit pouvoir proposer des projets agricoles et de loisirs liés à la nature et à l'environnement permettant à la fois de pérenniser l'activité agricole et de développer une offre touristique et de loisirs* » (PADD du SCoT, p. 31) ;

- ✓ un troisième axe « **Une métropole active** », qui comporte un objectif « *Mettre en place une véritable politique touristique et patrimoniale au service du territoire* », lequel se traduit par le projet de « *Mettre l'œnotourisme au cœur de la politique touristique* » :

« *Le vin de Bordeaux est l'un des produits d'appel phares du territoire qui transcende la seule attractivité touristique. Il représente en effet aujourd'hui une véritable marque territoriale, génératrice de notoriété pour la ville de Bordeaux, mais aussi pour les territoires alentour, marque reconnue à l'échelle mondiale. L'œnotourisme doit ainsi devenir un élément majeur de la politique touristique sur le territoire, et la qualité paysagère de ces espaces un fil conducteur* » (PADD du SCoT, p. 44) ;

- ✓ le même objectif de ce troisième axe vise également le projet de « **Conforter l'itinérance comme support de pratiques touristiques** », ce qui signifie :

« *L'itinérance, comme principe des pratiques touristiques, inclut les notions de déplacement, de traversée. (...) A la fois encadrée et spontanée, elle se base sur les qualités intrinsèques du territoire sans réclamer d'infrastructures lourdes et permet de générer un réseau entre différents parcours reliant les sites et favorisant l'implantation d'équipements ou d'activités touristiques. (...)*

L'itinérance impliquant un changement régulier de lieu, la localisation de l'hébergement est déterminante pour ponctuer le territoire de structures d'hébergement adaptées, sachant que les capacités d'accueil du territoire, au départ plus faibles que sur les grands territoires touristiques, sont aujourd'hui concentrées sur l'agglomération et la ville de Bordeaux » (PADD du SCoT, p. 45).

Ces mêmes objectifs sont traduits de manière plus prescriptive dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT :

- ✓ « **Le tourisme**

Routes des vins, chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, navettes fluviales, parcours de randonnée sont autant d'itinéraires de découverte entre paysages et patrimoine qui offrent un point de vue sur le territoire. L'itinérance s'impose ainsi comme le principe sur lequel fonder les nouvelles pratiques touristiques, l'objectif étant de permettre à la métropole de se doter d'un réseau connectant l'ensemble des composantes qui fabriquent l'identité touristique du territoire, afin de pouvoir le parcourir pleinement, du nord au sud et de l'est à l'ouest. (...)

Enfin, en sortant de la logique purement touristique qui a pour but d'attirer une population extérieure au territoire, il s'avère que l'aire métropolitaine recèle, grâce à ses caractéristiques naturelles et son

large bassin de population, un potentiel en matière de loisirs et tourisme de proximité relativement important qu'il s'agit de mobiliser. » (DOO, p. 109).

✓ S'agissant de l'axe « **Pour une métropole active** » l'objectif O « *Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales* » :

○ « **O4. Développer le potentiel oenotouristique des territoires de l'aire métropolitaine bordelaise** »

La valorisation touristique de la viticulture, déjà visible avec de nombreuses caves ou châteaux à visiter, des propositions de découvertes, de dégustations ou de séjours, doit être approfondie et travaillée dans une logique de mise en réseau des parcours existants. (...)

Le développement des équipements doit en parallèle permettre de renforcer la dimension « tourisme de proximité » du tourisme viticole en tant qu'espace de loisirs. Si le but est d'attirer plus de personnes extérieures au territoire et au département, il est également important de répondre aux besoins des populations à proximité » (DOO, p. 133) ;

○ « **O5. Composer un réseau de parcours de découverte et de pratiques d'itinérance** »

Tisser un réseau d'itinéraires touristiques ponctués d'équipements et de sites de tourisme, de nature et de loisirs. (...)

Ces parcours doivent être ponctués de points d'arrêts aménagés autour de sites d'intérêt touristique ou de loisirs (sites culturels, équipements, villages, espaces naturels, etc.) ou autour de lieux d'hébergement » (DOO, p. 134).

Extrait cartographique du DOO « La Métropole Nature » - SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise



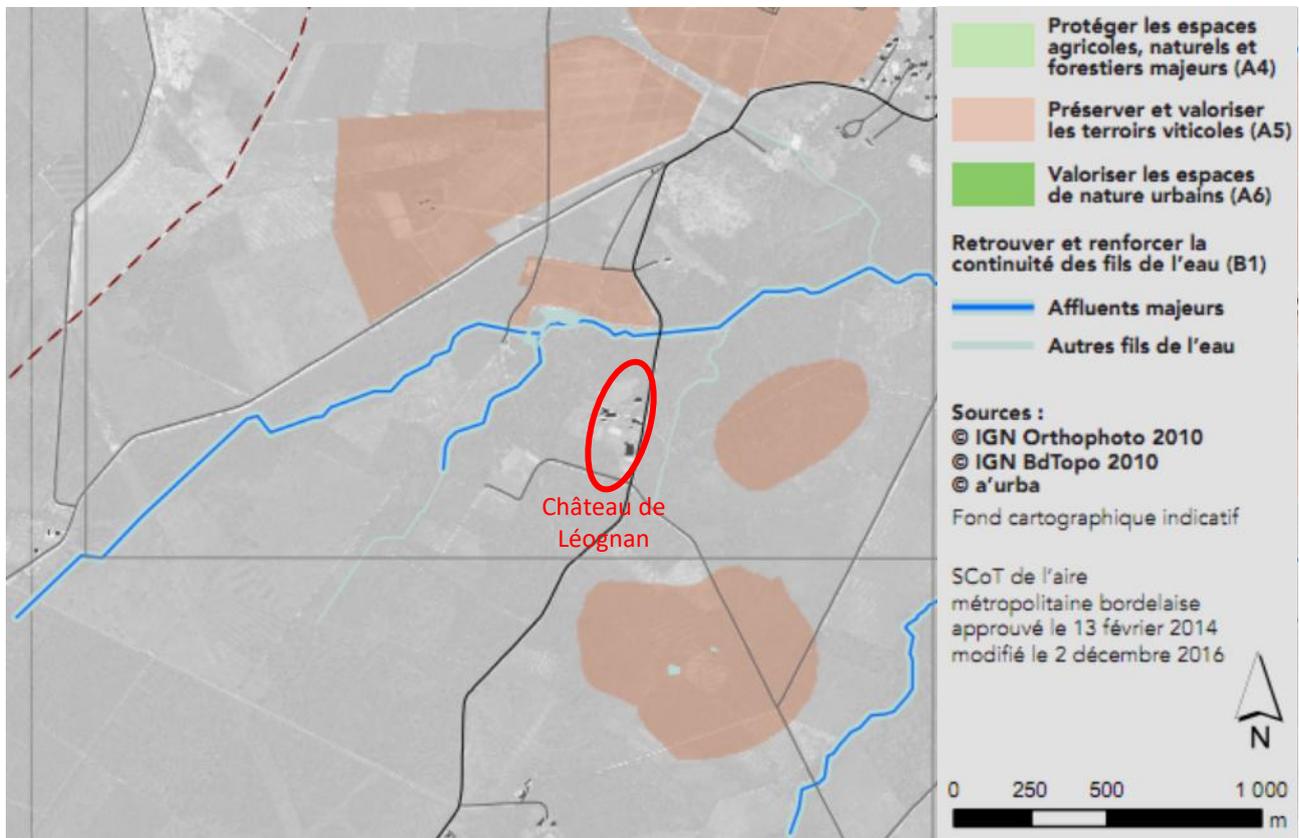
Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

-  Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterSCoT (A2)
-  Préserver le socle agricole, naturel et forestier (A3)
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (A6)
-  Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles (A7)

Au sein de la cartographie de « La Métropole Nature » issue du Document d’Orientations et d’Objectifs, le site du château de Léognan est concerné par l’objectif « préserver le socle agricole, naturel et forestier » (A3) qui se décline par les orientations suivantes :

- Les espaces inscrits dans le socle agricole, naturel et forestier (70 000 ha) n’ont pas vocation à être ouverts à l’urbanisation_(mitage et extension urbaine) et les documents d’urbanisme locaux doivent, favoriser leur caractère agricole, naturel ou forestier.
- Sont néanmoins autorisées :
 - ✓ [...] les équipements ou installations **touristiques**, sportifs, culturels ou de loisirs (y compris l’offre d’hébergements dédiée) **dans la mesure où ils respectent les spécificités du milieu naturel et assurent une intégration de qualité ;**
 - ✓ Par ailleurs, les documents d’urbanisme locaux doivent déterminer les modalités de gestion et de réhabilitation des constructions existantes, notamment en prenant **en compte la mise en valeur et la préservation des éléments remarquables du patrimoine architectural et bâti.**

L’atlas des espaces agricoles, naturels et forestiers protégés du SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise (extrait ci-dessous) fait ressortir que le château de Léognan ne côtoie pas de tels espaces aux abords du site de projet.



Extrait cartographique issu de l’atlas des espaces agricoles, naturels et forestiers protégés du SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise

Les orientations relatives au développement économique (Un territoire en essor) ont enfin prévu dans l’objectif O4 de « **développer le potentiel œnotouristique des territoires de l’aire métropolitaine bordelaise** : la valorisation touristique de la viticulture, déjà visible avec de nombreuses caves ou châteaux à visiter, des propositions de découvertes, de dégustations ou de séjours, doit être approfondie et travaillée dans une logique de mise en réseau des parcours existants. [...] »

Le projet de mise en valeur du Château de Léognan s’inscrit donc en compatibilité avec le SCoT de l’Aire Métropolitaine Bordelaise.

2.3. Les actions prévues par le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs et le Schéma Départemental du Tourisme de Gironde

Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs

Le Schéma Régional de Développement du tourisme et des Loisirs, adopté par le conseil régional de Nouvelle Aquitaine en 2018, a vocation de permettre à la Nouvelle-Aquitaine de devenir la première destination touristique durable de France, en conciliant plusieurs impératifs :

- ✓ **Préserver les richesses naturelles et patrimoniales** qui constituent le socle de l'attractivité touristique régionale,
- ✓ **Accompagner la compétitivité et la transformation des entreprises de la filière tourisme**, notamment par le recours à l'innovation,
- ✓ **Promouvoir un développement équilibré du territoire régional.**

Le schéma rappelle dans ses enjeux que l'oenotourisme doit demeurer une priorité du tourisme régional. Le tourisme rural doit aussi compléter l'offre existante avec le développement de destinations de courts séjours, de mise au vert dans des zones de chalandise de 2 à 3 heures autour des grandes agglomérations.

Parmi les signes de fragilité de l'économie touristique régionale sont mis en avant :

- ✓ Concernant les retombées économiques, inférieures aux autres régions françaises de même rang, l'enjeu réside dans l'augmentation de la dépense moyenne des clientèles et la proposition d'offres nouvelles, adaptées, attractives et accessibles ;
- ✓ Concernant la qualité globale de l'offre touristique, tant sur les hébergements que sur les services, les activités et les sites de visite, l'enjeu renvoie à la qualité et l'attractivité des offres existantes ou à créer afin d'offrir aux clientèles des produits adaptés à leurs attentes.

Le projet du château de Léognan s'inscrit en cohérence avec les enjeux à **la compétitivité des entreprises et l'attractivité**, dont des extraits sont exposés ci-dessous.

DÉFI N°1 / Aménagement touristique des territoires

ENJEU 1- CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT ET À UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉS DES TERRITOIRES

Chantier 1 Prendre en compte la vulnérabilité des territoires dans les politiques d'aménagement touristique

Chantier 1 : prendre en compte la vulnérabilité des territoires dans les politiques d'aménagement touristiques



OBJECTIFS

- Préserver et valoriser les atouts naturels et patrimoniaux de la Nouvelle-Aquitaine.
- Organiser et protéger les espaces naturels soumis à de fortes fréquentations.
- Créer et/ou maintenir des emplois touristiques sur les territoires.
- Intégrer le tourisme dans les documents de planification de chaque territoire.
 - Assurer une couverture numérique haut-débit de l'ensemble des territoires.
 - Faire cohabiter les attentes des touristes et ceux des résidents autour d'activités présentiellees.
- Faire du tourisme un vecteur de développement économique et d'attractivité des territoires.
 - Favoriser les partenariats transfrontaliers et interrégionaux.

DÉFI N°2 / Tourisme durable et solidaire

ENJEU 3 - ORGANISER L'ACCUEIL TOURISTIQUE DANS LES ESPACES NATURELS

- Chantier 7** Préserver et valoriser les territoires à enjeux environnementaux
Chantier 8 Développer une offre éco responsable sur des territoires d'expérimentation

Chantier 7 : préserver et valoriser les territoires à enjeux environnementaux

« La Nouvelle-Aquitaine possède un patrimoine environnemental majeur, dont la beauté et la notoriété participe directement à son attractivité touristique. Toutefois ces espaces, très convoités, font parfois l'objet de nombreuses pressions qui en affectent leur bon fonctionnement et leur potentiel de découverte. Le schéma souhaite engager une mise en tourisme respectueuse, axée sur un tourisme à forte valeur expérientielle intégrant une dimension éthique et éco citoyenne, et où un équilibre entre préservation et développement touristique sera privilégié... » (p. 105). »



OBJECTIFS

- Faire de la Nouvelle Aquitaine la région leader en matière d'écotourisme.
- Conforter les espaces naturels comme composante essentielle de l'offre touristique régionale en maintenant un haut niveau d'exigence environnementale.
- Répartir de manière équilibrée, dans le temps et dans les espaces, les flux des visiteurs.
- Favoriser le tourisme infra-régional, notamment pour les populations qui ne partent pas ou peu en vacances.

DÉFI N°5 / Compétitivité des entreprises

ENJEU 11 - SOUTENIR LA PERFORMANCE ÉCONOMIQUE DES ENTREPRISES

- Chantier 21** Soutenir la création et la modernisation des hébergements touristiques
Chantier 22 Accompagner l'implantation d'équipements touristiques et de sites de visite
Chantier 23 Accompagner la reprise et la transmission des entreprises touristiques
Chantier 24 Faciliter l'accès au financement des entreprises de la filière tourisme

Chantier 21 : soutenir la création et la modernisation des hébergements touristiques



OBJECTIFS

- Engager une montée en gamme de l'offre d'hébergements touristiques afin de renforcer l'attractivité des destinations régionales.
- Améliorer la performance économique des entreprises touristiques et générer des retombées économiques sur les territoires.
- Contribuer à la professionnalisation des acteurs de la filière des hébergements touristiques.
- Diversifier la gamme d'hébergements et veiller à un maillage équilibré sur le territoire.
- Accompagner la transformation énergétique et numérique de ces entreprises touristiques

Chantier 22 : accompagner l'implantation d'équipements touristiques et de sites de visite**OBJECTIFS**

- **Renforcer l'attractivité des territoires en améliorant la qualité des équipements de loisirs et de tourisme.**
 - Améliorer les conditions de visites et d'accueil des sites.
 - Maintenir une offre diversifiée de sites et d'équipements, qualifiée et accessible au plus grand nombre.
- **Accompagner et encourager les acteurs à s'adapter aux évolutions du marché et aux pratiques des usagers.**

DÉFI N°6 / Attractivité**ENJEU 13 - STRUCTURER L'OFFRE ET LES FILIÈRES ET ORGANISER LA MISE EN MARCHÉ**

- Chantier 27** Structurer les filières et adapter l'offre aux attentes des clientèles
- Chantier 28** Améliorer l'accueil des publics et favoriser les parcours touristiques pour équilibrer les flux sur le territoire

ENJEU 14 - PROMOUVOIR LES TERRITOIRES ET LES DESTINATIONS TOURISTIQUES

- Chantier 29** Accompagner les territoires et destinations touristiques dans leur promotion
- Chantier 30** Développer des outils mutualisés et collaboratifs pour une stratégie digitale de promotion et de distribution de l'offre
- Chantier 31** Favoriser l'appropriation des destinations par les néo aquitains

« L'offre touristique doit s'adapter aux attentes des clientèles et aux marchés afin d'étoffer les expériences et contribuer à la « dessaisonalisation » du tourisme sur le territoire, autour de nombreux enjeux liés notamment à la qualification et à la structuration de l'offre et des filières » (p. 152) ».

Chantier 27 : structurer les filières et adapter l'offre aux attentes des clientèles.

**OBJECTIFS**

- **Garantir une meilleure attractivité de l'offre et des destinations régionales.**
- **Adapter l'offre aux attentes des clients et aux marchés.**
 - Améliorer la notoriété de l'offre par une meilleure promotion.
 - Diffuser des flux touristiques sur l'ensemble du territoire régional.
- **Augmenter les revenus et les emplois, en allongeant la durée des séjours et les dépenses des touristes.**
- **Fidéliser les clientèles existantes et attirer une clientèle internationale plus nombreuse.**
- **Développer le tourisme hors-saison.**

Chantier 29 : accompagner les territoires et destinations touristiques dans leur promotion

« Porter un traitement particulier à la notion de « porte d'entrée » du territoire régional et aux sites « locomotives », ainsi qu'à leurs liens avec les territoires alentours... » (p. 153) afin de « Soutenir les marques de destinations à forte notoriété et les filières différenciantes à fort potentiel de croissance »

Le Schéma Départemental de Développement du Tourisme 2017-2021

La mise en valeur du château de Léognan rejoint également de nombreux enjeux formulés par le Schéma Départemental de Développement du Tourisme de Gironde.

Enjeu économique : soutenir et dynamiser l'économie touristique, créatrice d'emplois et de richesses

- ✓ *accroître la consommation touristique sur les territoires : enrichir l'offre en quantité et en qualité pour qu'elle soit plus et mieux consommée en veillant à respecter les principes de développement durable*
- ✓ *augmenter le nombre d'emplois : être force de proposition et innover sur des nouveaux métiers d'accompagnement et de services, notamment dans le numérique, l'itinérance et la médiation du patrimoine*
- ✓ *augmenter la durée d'activité : favoriser l'émergence d'offres permettant d'élargir la saison en particulier en matière de courts séjours, d'offres pour les seniors et d'évènementiel*
- ✓ *encourager la prise en compte des problématiques des saisonniers : soutenir les actions en matière de logement et en faveur de l'accessibilité des emplois*

Enjeu d'aménagement du territoire : créer les conditions d'un développement touristique équilibré sur l'ensemble des territoires de Gironde

- ✓ *favoriser l'émergence d'offres thématiques sur l'ensemble du département : développement notamment de séjours et d'offres d'excursion à thème à partir du patrimoine et de la réalité identitaire des territoires*
- ✓ *favoriser la mise en tourisme cohérente et complémentaire des territoires à partir des mobilités douces, en particulier pistes cyclables et voies fluviales*
- ✓ *aider à la définition de stratégies touristiques locales durables*

Enjeu d'exemplarité : favoriser un développement touristique durable accessible à tous, en veillant à la qualité de vie des Girondins

- ✓ *valoriser un tourisme responsable et développer l'écotourisme en s'appuyant notamment sur l'expérience du Parc Naturel Régional*
- ✓ *favoriser les pratiques touristiques durables*
- ✓ *favoriser l'accessibilité de tous les publics en veillant aux publics fragiles*
- ✓ *valoriser les domaines départementaux nature d'Hostens et de Blasimon*
- ✓ *développer l'appropriation par les Girondins*

Enjeu numérique : accroître la part du numérique dans l'économie touristique

- ✓ *assurer la couverture internet des zones de destination*
- ✓ *développer l'internet de séjour pour accroître la consommation d'activités*
- ✓ *favoriser l'appropriation des outils numériques par tous les professionnels*
- ✓ *soutenir le développement de services en ligne innovants permettant d'améliorer l'accueil et d'accroître la consommation touristique*

Enjeu d'innovation : accompagner et faciliter les innovations en faveur du développement touristique local

- ✓ *créer les conditions favorables à l'émergence d'offres innovantes qui donnent du « sens » à la consommation des touristes et des habitants*
- ✓ *concevoir de nouveaux dispositifs de soutien permettant de faciliter la mise en place de nouveaux concepts ou de nouveaux produits*

Enjeu d'efficacité : prendre en compte la dimension transversale du tourisme pour l'intégrer dans toutes les politiques départementales



Ces objectifs sont ainsi déclinés dans des axes stratégiques faisant notamment état des propositions suivantes :

- ✓ soutenir la promotion de Bordeaux et du vignoble sur les marchés lointains (Axe 1),
- ✓ soutenir le développement des offres de découverte du patrimoine naturel (Axe 3),
- ✓ poursuivre la structuration de la filière œnotouristique (Axe 3),
- ✓ soutenir et encourager une politique événementielle en dehors de la haute saison (Axe 7),
- ✓ développer la fréquentation de la clientèle sénior en assurant une promotion ciblée (Axe 7).

2.4. Un projet qui organise le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques

Un socle de l'activité économique reposant sur la viticulture et l'oenotourisme

La vigne est élevée dans la tradition des grands crus de Pessac-Léognan. Dès sa plantation, elle fut donnée en fermage et amenée à l'excellence par l'illustre voisin Domaine de Chevalier. Depuis 2007 les propriétaires ont repris la production viticole avec la mise en place d'un nouvel outil de production associé à la recherche de qualité, les vins ont été primés dans de nombreux concours.



La mise en valeur du domaine s'est poursuivie dès 2010 avec le développement d'activités œnoturistiques à la propriété (visites, balades, activités équestres) et avec l'ouverture de 5 chambres d'hôtes, d'un lieu de dégustation et de restauration, le Manège, dans une ancienne écurie du domaine. Cette activité d'hébergement a été récompensée par le **prix « Best Of Wine Tourism »** en 2015 et en 2017.

Le château de Léognan a ainsi recensé 30 000 visites et hébergement à la propriété en 2019 : cette fréquentation témoigne ainsi **de la forte attractivité du site et de son activité économique.**

La poursuite de l'accueil et de l'extension des activités économiques : la valorisation raisonnée du domaine

Le château de Léognan souhaite poursuivre la valorisation du domaine en vue de permettre un nouveau développement **des activités agricoles et agro-touristiques**. Ce projet, compte tenu de son attractivité et de l'adéquation avec les attentes actuelles du public, va permettre de mettre en avant la région, la localité et le site en élaborant un projet de développement économique raisonné dans une zone en plein essor comme le « Sud Bordeaux », à mi-chemin entre la ville et la mer.

L'exploitation viti-vinicole actuelle du domaine est vouée à se diversifier en intensifiant l'activité œnoturistique existante distribuée aujourd'hui entre le Pavillon d'Accueil (ancienne grange rénovée récemment), le Manège qui accueille un espace de dégustation à la Propriété et l'aile arrière du Château occupée par 5 chambres d'hôtes.

Le présent projet prévoit la restructuration du site et de ses bâtiments existants pour y conduire concomitamment des activités d'hébergement (avec notamment 6 chambres supplémentaires dans le château et 20 chambres créées dans les écuries), de réception et dégustation à la propriété.

L'augmentation de la capacité d'accueil touristique du projet, permettra de faire venir sur la zone une population qui participera à la **consolidation de l'économie locale** (visites, restauration, souvenirs, transports,...) et **valorisera également l'ensemble des acteurs locaux et en particulier les autres propriétés de l'appellation Pessac-Léognan** qui se tournent résolument et de plus en plus vers l'accueil à la propriété.

La contribution du château à la **taxe de séjour** est par ailleurs évaluée entre 40 000 € et 50 000 €, somme répartie entre commune (à 90%) et département (à 10%). **Ainsi, le projet aura pour effet d'accroître la contribution actuelle du Château de Léognan.**

Enfin la création **de cinquante emplois (ETP) pérennes** contribuera à consolider le tissu économique local (se reporter à l'attestation en annexe du présent document).

2.5. Un projet qui favorise le développement des loisirs et du tourisme

La valorisation du château de Léognan s'inscrit dans la mise en avant du patrimoine historique, architectural, viticole et forestier du sud bordelais ayant pour ambition de répondre à **une demande croissante, locale et touristique, d'expériences « natures » concourant à la découverte des espaces naturels du site du château.**

Le projet consiste au développement d'un domaine viticole et de son parc vers **une activité agrotouristique**. Le but est de mettre en valeur un patrimoine existant (propriété agricole, exploitation viticole, domaine forestier, pension pour chevaux, ...) en s'appuyant sur la réhabilitation d'un ensemble architectural de caractère, et en élargissant l'offre en direction de l'agrotourisme avec notamment la création d'un vaste potager à l'intérieur du domaine. Ce dernier doit tout à la fois permettre d'en alimenter les restaurants ou encore d'organiser divers ateliers de sensibilisation à la question alimentaire.

L'augmentation de la capacité d'accueil, dont la demande est forte compte tenu **de l'insuffisance de l'offre régionale**, permettra de développer **l'offre oenotouristique** à la propriété. Les fonctionnalités hôtelières propres aux activités oenotouristiques et agrotouristiques proposés sont distribuées entre les différents bâtiments composant le site en fonction de leur capacité, de leur valeur architecturale et de leur localisation dans le site.

Ce projet peut se résumer en la valorisation des bâtis et jardins actuels qui côtoient le domaine viticole et forestier pour en faire des « points de départ », des « points d'ancrage » **de la découverte de la diversité des sites et des activités agricoles et naturelles** de ses 70 ha.

A titre d'illustration, les prestations suivantes seront proposées :

- ✓ **Circuits de visites** accompagnées dans les **vignes**, les chais et en dégustation ;
- ✓ Augmentation des ventes de **produits viticoles « à la propriété »** ;
- ✓ Développement de **l'activité équestre** actuelle avec des balades en forêt et dans les vignes en calèche et en poney (enfants) mais aussi de vraies activités de loisirs équestres en manège ;
- ✓ Développement d'un circuit « nature » de **découverte à pied** de la diversité de la forêt des landes dont le domaine est comme une frontière entre la ville, la vigne et les bois ;
- ✓ **L'ancienne ferme** sera réorientée en vue d'accueillir un **potager pédagogique et protecteur des semences anciennes** (travail avec les greniers à semences de Montpellier (INRA) et de Lacroix-Laval (CRBA) en France). Parcours de découverte pour les visiteurs mais aussi de dégustation avec l'utilisation des produits dans nos cuisines.
- ✓ Redéveloppement d'une **pisciculture** éducative avec la remise en état des bassins à écrevisse et de l'étang qui sera complètement remis dans son état de la fin du XIX siècle.

Cette ambition est cohérente avec la préservation du socle naturel, agricole et forestier de l'aire métropolitaine bordelaise et l'enjeu de consolidation de l'oenotourisme et du développement d'un tourisme rural soulevé par le schéma régional du développement du tourisme et des loisirs.

En outre, l'évaluation du Plan départemental en lien avec le développement touristique 2014-2016 rappelait que les actions départementales menées ont permis le déploiement du label national « Vignobles et Découvertes » ainsi que la création des 6 Routes du Vin de Bordeaux. **Le Château de Léognan bénéficie aujourd'hui du label « Vignobles et découvertes ».**



Le Département a également développé au fil des années un réseau d'itinéraires de promenades et de randonnées conséquent, au travers du PDIR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées). On relève ainsi sur le territoire de Léognan, à proximité du Château de Léognan, **la voie verte reliant Pessac à Léognan**, ce qui favorise le tourisme d'itinérance mis en avant par les schémas de développement du tourisme.

2.6. Un projet qui met en valeur le patrimoine bâti et préserve les espaces naturels

Un domaine empreint d'une valeur patrimoniale

Propriété viticole et agricole aux portes de Bordeaux qui s'étend sur 70hectares, le domaine est situé sur la commune de Léognan, et plus précisément au Sud-ouest de la commune par rapport au centre-ville, dans une zone naturelle et agricole à préserver et situé sur le chemin de Compostelle. Il voit passer et accueille de nombreux pèlerins chaque année.

Au XVIIe siècle, la Propriété s'étend sur plus de 550 ha. Elle appartenait aux moines de St Jean et abritait les bergeries « la métairie de Caudéran ».

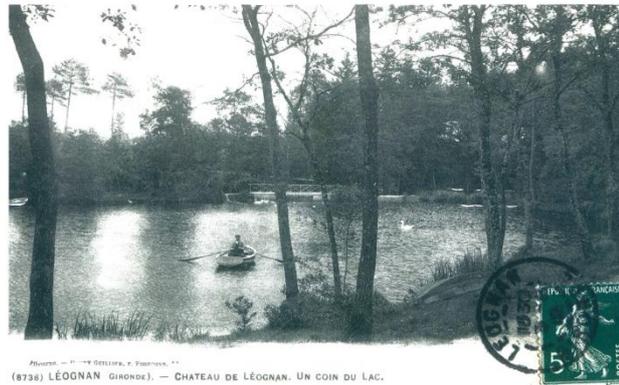
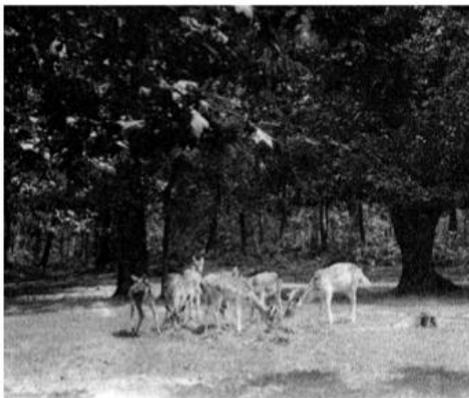
Au XIXe siècle, **Mr Mathieu Seurin**, armateur, fit l'acquisition du domaine. Vers 1870, il édifia en appui de la métairie existante, le château, les écuries, la volière et le pigeonnier.

A sa mort, sous le règne du Pape Léon XIII, sa femme fit élever la chapelle à Saint Mathieu. Elle fut consacrée par Monseigneur LECOT, Cardinal Archevêque de Bordeaux le 28 juillet 1897.



Château Léognan changea de propriétaire durant ces années, Mr Jean Marie DUBOS, important négociant bordelais de la maison « DUBOS frères », nouveau maître des lieux, ajouta au Château la galerie supportée par les quatre colonnes. Il créa également l'étang et le parc à daims.

Les frères BUHLER, paysagistes du jardin du Luxembourg à Paris, du Jardin Public et le parc du Château de Montesquieu ont dessiné le parc du Château Léognan.



Durant le XIXe siècle, cette magnifique propriété très en vue fut largement courtisée par la bourgeoisie locale et des arts et des lettres, **François MAURIAC** en fait " Le " lieu de passage, dans son roman " **Les Chemins de la Mer** ".

Une dernière division, début du XXe siècle, aboutit à la propriété actuelle. Le propriétaire de l'époque découvre une magnifique veine de graves sablonneuse proche de l'étang et décide de planter 6 ha de vignes sous la maîtrise de son ami propriétaire du grand cru classé voisin Le Domaine de Chevalier.

Philippe et Chantal MIECAZE deviennent propriétaires de Château Léognan début 2007 et opèrent une renaissance du château.

Une rénovation des bâtiments existants sans adjonction de constructions nouvelles

Le projet va permettre de poursuivre une rénovation qualitative des bâtiments pour le moment abandonnés et qui ne servaient plus aux activités agricoles.

Dans le prolongement de la rénovation de la Chapelle, du Château et des écuries du Manège, le projet doit permettre de finaliser la rénovation du pavillon d'accueil et de lancer celle du Pigeonnier, de la Volière, des grandes Ecuries et enfin des Jardins d'agrément.

L'ensemble architectural voulu par Mathieu Seurin il y a près de 150 ans sera donc restauré entièrement en gardant le côté entièrement « nature » voulu en particulier par les frères Bülher dans le parc (oiseaux, daims, biches, canotage, promenade, kiosques,...).

Le travail le plus important se situe sur **les grandes Ecuries**, actuellement abandonnées et qui constituent pourtant **un élément remarquable de l'architecture agricole de l'époque** (pas de fondation, murs en pierres locales, charpente massive en pin) qui doit être préservé comme témoignage de ce passé agricole.

Le projet de valorisation du château de Léognan ne prévoit aucune construction neuve ; seule la destination du Château (de habitation en direction de l'hôtellerie) et des Ecuries (ancien local d'habitation en direction de l'hôtellerie) évoluent. Les écuries ne participent pas à l'exploitation agricole à l'œuvre sur le domaine du château de Léognan. La rénovation des écuries impliquera une légère surélévation (inférieure à 1,8 mètre) ainsi que la réalisation d'une extension (par transfert d'emprise au sol).

Une ambition de préservation et de mise en valeur des espaces naturels liés au château de Léognan

Dans le cadre d'une ambition de préservation des espaces naturels du site, le château de Léognan s'est engagé dans la certification Haute Valeur Environnementale (niveau 3) délivrée à l'exploitation viticole, dans le cadre de sa participation à la certification collective HVE Nouvelle Aquitaine **pilotée par le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine** et sous réserve du respect des exigences des seuils des indicateurs de performance environnementale. Ils testent entre autres l'expérimentation du traitement du bois de la vigne par le Genodic (diffusion de musique deux fois par jour dans les vignes).

Outre la vigne, le projet a également pour ambition de mettre également en avant :

- ✓ la forêt landaise dans sa diversité et ses particularités historiques ;
- ✓ le cheval car il a toujours été présent sur le domaine originel avant même sa division au XX siècle
- ✓ mais également la renaissance ou la redécouverte des activités agricoles qui visaient à la subsistance des occupants (potager, pêche, chasse, ...)

2.7. La nature et la description du projet

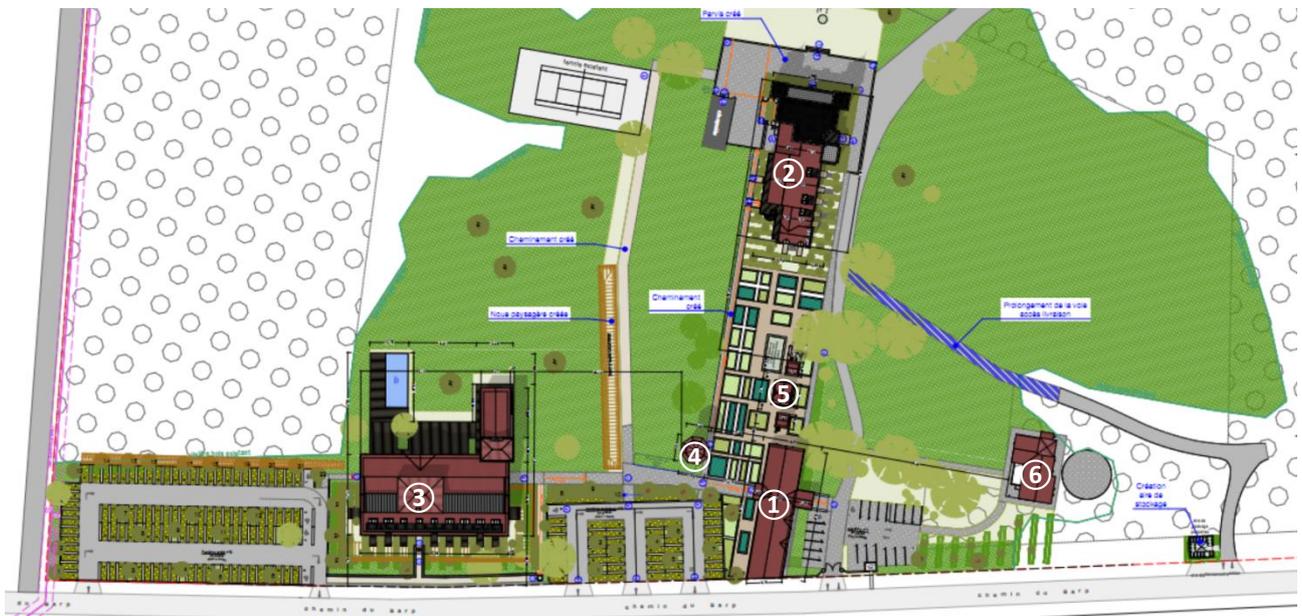
Il s'agit d'un terrain d'assiette regroupant 43 parcelles qui représentent une surface totale de 693 053 m².
La surface de plancher du projet s'élève à 4079m².

Le terrain, et plus largement la clairière, qui environne les bâtiments concernés par le projet est sensiblement plan. La cote altimétrique moyenne est de +53,00 NGF ; elle oscille entre +52,16 aux abords du manège, +53,67 en pied des écuries (correspondant à une rehausse circonscrite à la périphérie du bâtiment) et +53,40 au toit du portail de la chapelle.

La surface de la clairière concentrant le projet représente moins de 3 % de la surface totale du terrain d'assiette.

2.7.1. Aménagement du terrain

La volonté du projet est de construire un ensemble parfaitement intégré aux volumes et au style architectural existant. Les aménagements extérieurs d'accueil du public se font sur la base des espaces aménagés existants dans un objectif de préservation du site et de ses espaces naturels existants.



Succinctement l'organisation et le contenu principal des différents bâtiments composant l'ensemble hôtelier sont les suivants :

1/ le Pavillon d'Accueil (① sur le plan ci-dessus) :

C'est l'accueil général du site, qui distribue ensuite les différents bâtiments du domaine. Ce bâtiment d'accueil continue d'intégrer un espace dégustation et vente viticole, en même temps que des locaux administratifs et du personnel,

2/ le Château sur 3 niveaux (② sur le plan ci-dessus) :

Y sont essentiellement aménagées 6 chambres supplémentaires et leurs sanitaires propres, en sus des 13 actuelles (5 en chambres d'hôtes et 8 à usage personnel des propriétaires actuels), complétées d'une salle de petits-déjeuners,

3/ les Écuries sur 4 niveaux (+ sous-sol partiel) (③ sur le plan ci-dessus) :

Y sont aménagées, autour d'un immense atrium mettant en valeur l'architecture originelle du bâti et accueillant les parties salons et bar : 20 chambres et leurs sanitaires propres, deux salles de séminaire et un ensemble spa (4 salles de massage, vestiaires, bassin intérieur, sauna et hammam), le tout complété d'un niveau partiel de sous-sol technique,

4/ le Colombier (④ sur le plan ci-dessus) :

Il accueille une chambre et son sanitaire répartis sur 2 niveaux,

5/ les Volières (3 bâtiments) (⑤ sur le plan ci-dessus) :

Elles sont seulement remises en état et servent de locaux techniques (stockage/entretien jardin) au Potager qui les entoure.



Vue du château et de la chapelle



Vue sur le colombier et les écuries



Vue sur les écuries depuis les espaces de stationnement



Vue sur les volières



Vue sur les écuries



Vue sur les écuries

NB. Le Manège (**numéroté 6 sur le plan ci-dessus**) ayant fait l'objet de travaux antérieurs n'est pas concerné. La chapelle ainsi que l'habitation du gardien, située à l'entrée nord du site, restent également inchangées et gardent leurs fonctions sur le domaine. De même pour le hangar agricole strictement attaché à l'activité viticole.

Quelques modifications par suppressions ou ajouts sont apportées aux bâtiments et au parc :

- d'une part pour répondre aux contraintes d'accessibilité et de sécurité :

2/ le Château :

- création d'une coursive et d'un escalier extérieur sur l'aile arrière en façade Sud,
- création d'un perron avec rampe et mains-courante en façade Sud,
- accessibilité verticale intérieure : intégration d'un ascenseur pour la desserte du corps principal,
- cloisonnement coupe-feu, notamment des circulations verticales
- modification et création d'ouverture en toiture (désenfumage et accès châssis pompier).

3/ les Écuries :

- accessibilité verticale intérieure : intégration d'un ascenseur,
- cloisonnement coupe-feu, notamment des circulations verticales, et aménagement d'une fenêtre (exutoire) de désenfumage en toiture,

les Extérieurs :

- restructuration des cheminements extérieurs pour le confort des usagers, répondant aux normes d'accessibilité en vigueur tout en redessinant une composition d'ensemble facilitant la lecture du site,
- suppression de la piscine extérieure existante au Sud-Est du Château,

- d'autre part pour améliorer la lecture de l'accueil, la distribution et la hiérarchisation des espaces :

1/ le Pavillon d'Accueil :

- création de auvents de part et d'autre du bâtiment marquant l'axe d'accès dans le domaine,
- percement d'une porte en façade Nord extrémité Est,

3/ les Écuries :

- effacement d'ouvertures parasites en façade Ouest,
- déplacement d'un volume parasite existant en façade Ouest pour retrouver la lecture du volume historique (voir chapitre composition b),

les Extérieurs :

- création d'un parvis devant le château pour remettre en scène sa façade en l'associant à la chapelle,
- création d'un « socle paysager » dans le prolongement strict du volume du château, pour renforcer son axe dans le domaine. Cet aménagement devient un lieu d'agrément extérieur plus sophistiqué à l'intérieur du parc plus champêtre,
- suppression du muret « silo » en limite de propriété sur voie publique en face du bâtiment des Écuries,

- et enfin lié aux contingences de la transformation de parties en hébergements :

2/ le Château :

- suppression des allèges de plusieurs baies existantes (contribue à atténuer l'aspect composite de ce bâtiment)
- création de 3 terrasses tropéziennes en toiture façade Nord de l'aile arrière,

3/ les Écuries, tout en préservant leur caractère imposant, sobre et élégant :

- redistribution intérieure du volume : la travée Est est redivisée dans sa hauteur pour accueillir désormais 3 niveaux de chambres et un niveau partiel dans l'antique ventilation coiffant le bâtiment (2 chambres y sont aménagées en duplex),
- percements des façades en s'appuyant d'une part sur la géométrie et les caractéristiques architecturales préexistantes (voir chapitre composition b et traitement c) et d'autre part par agrandissement d'un certain nombre d'ouvertures existantes.
- suppression de la forme en fronton dans la façade Est ; les chaînages pierre sont repris pour respecter la géométrie globale de la façade,
- changement du traitement de façade de « l'extension » en façade Ouest : ajout d'un bardage bois vertical,
- augmentation du volume sous toiture de l'aile Est par simple basculement du pan de toiture côté chéneau (voir chapitre composition b),
- création d'un ensemble de terrasses tropéziennes dans le pan de toiture en façade Est sur voie,
- agrandissement du volume sommital du « séchoir » en toiture, avec conservation de ses caractéristiques architecturales,

les Extérieurs :

- modification et création de stationnements pour répondre à la contrainte d'accessibilité tout en s'assurant que les véhicules puissent être gérés à l'intérieur du domaine sans éparpillement qui dégraderait la nature même du lieu,
- aménagement d'un espace supplémentaire de collecte et tri des ordures ménagères, dimensionné par rapport à l'extension d'activité, en limite de voie publique (chemin du Barp),
- abattage de 7 arbres de hautes tiges, remplacés par autant de sujets de même valeur végétale,
- enrichissement du patrimoine arboré.

2.7.2. Implantation, organisation, composition et volume des constructions

Tous les volumes bâtis du projet sont existants ; leurs implantations dans le site restent inchangées.

En termes d'organisation le domaine est réarticulé autour du Colombier et du Pavillon d'Accueil par intervention sur l'aménagement des espaces extérieurs : deux axes sont installés perpendiculairement autour du Colombier pour distribuer le site et raccorder les entités composant le domaine. Ces deux cheminements qualitatifs sont exclusivement piétonniers. Cette réarticulation forte du site est soulignée par :

- la construction d'auvents de part et d'autre du Pavillon d'Accueil depuis le Parking n°1 vers les Écuries,
- l'aménagement d'un « socle paysager » qui relie le Pavillon d'Accueil au château.

Les volumes architecturaux sont relativement peu modifiés par volonté de préserver l'unité et le cachet du domaine ;

1/ le Pavillon d'Accueil :

- ajout d'auvents sur les façades Nord et Sud dans le prolongement des entrées du bâtiment. Les auvents sont raccordés sur les frontons en pénétration existants de part et d'autre du bâtiment. Par souci d'intégration ils sont réalisés en charpentes traditionnelles, et couverture en tuiles canal identiques à l'existant. Les auvents créent respectivement des avancées supplémentaires de 4m76 et 1m96 en façades Nord et Sud.

2/ le Château :

- création d'un perron en façade Sud avec modification des baies existantes pour gérer l'accessibilité PMR tout en s'assurant d'une continuité esthétique d'ensemble. L'ajout de cette large entrée en 'milieu' de façade permet d'atténuer la lecture composite de cette façade en particulier.
- ajout en façade Sud d'une coursive et d'un escalier hélicoïdal, en serrurerie, extérieur au volume du château pour la desserte du R+1 et respecter les conditions d'accessibilité et de sécurité incendie réglementaires. Il a été prêté une grande attention à ce que ces éléments ajoutés respectent le gabarit de la façade principale du château. Le Château montrant une physionomie composite, cet ajout d'un élément supplémentaire n'entrave pas son écriture historique. Le dessin en est volontairement fin pour que cette adjonction soit discrète ; la périphérie du plancher haut est marquée par un HEA dont le profil contribue à alléger visuellement la tranche ; poteaux structurels et barreaudages du garde-corps sont ronds afin que la lumière en atténue la présence ; l'ensemble est monochrome de teinte identique aux éléments de serrurerie ajoutés ça et là dans le projet de façon à toujours le fondre plus dans un ensemble,
- création sur l'aile arrière en façade Nord de trois terrasses tropézienne en toiture sur la façade Nord du château.

3/ les Écuries :

- abaissement du plancher rez-de-chaussée et décaissement du sol extérieur (TN) de 60cm ; par rapport à la topographie existante, ce décaissement correspond finalement à un aplatissement avec raccordement sur le plateau TN général du domaine,
- côté voie publique, le pan de toiture est percé sur toute la longueur pour ouvrir le 3^{ème} niveau à la lumière tout en créant une forme de terrasse tropézienne peu visible depuis la voie publique (chemin du Barp) ; écriture identique à la transformation en toiture du Château),
- basculement partiel du pan de toiture de l'aile Est côté chéneau central pour accueillir les circulations du 3^{ème} niveau. Ce ressaut de toiture est traité en zinc ; la hauteur de rehausse est inférieure à 1m80 (1m69 exactement),
- en façade Ouest des Écuries, invisible depuis le domaine public, la disposition des volumes est adaptée. Trois volumes sont aujourd'hui appuyés sur cette façade :
 - un pavillon sur 2 niveaux de même facture que les écuries,
 - une extension plus récente en rez-de-chaussée sans aucune qualité architecturale qui initie un angle protégé avec la façade Ouest de l'écurie
 - une souillarde, véritable « construction parasite » ou « addition inadaptée » portant atteinte à la l'écriture architecturale du bâtiment des écuries.

Aussi afin de remettre en valeur le volume principal des écuries ce volume est translaté dans la continuité de ladite extension. Le volume global est rehaussé d'un niveau de façon à supprimer la rupture d'échelle disgracieuse entre le volume des écuries, le pavillon qui le jouxte et cette aile. L'allongement est de 5m20 hors-tout (sans modification de la largeur) et correspond très exactement à l'emprise au sol de l'ancienne souillarde, soit 33,81m². Cette réorganisation permet de redonner sa beauté au volume des Écuries, Les façades de ce volume en extension sont traitées en bardage bois vertical, de façon à mieux distinguer le volume principal des Écurie, ainsi qu'à donner un traitement commun

aux différents ajouts architecturaux sur les volumes historiques principaux (dans la suite de l'extension existante en façade Ouest du Manège),

- la façade Ouest ouvre sur un vaste hall, et de par sa nouvelle fonction elle gère toute la relation intérieur/extérieur du bâtiment ; elle se doit donc d'être largement ouverte. Le fronton et la baie en plein cintre existants dans l'axe invitent à la duplication de cette même forme. Les 2 ouvertures placées de part et d'autre de l'axe en revanche doivent préserver les deux percements vitrés en losange. La mise en place d'ensembles menuisés à claires-voies en partie supérieure permet de trouver une unité entre toutes les baies de cette façade ainsi qu'avec le traitement des plein-cintres en pignons Nord et Sud,

4/ le Colombier :

- création de 2 baies façon meurtrières de part et d'autre de la porte d'entrée en RDC. Plus petites, ces 2 ouvertures respectent les proportions des 8 qui entourent l'étage. Un apport de lumière naturelle dans l'entrée est nécessaire.

2.7.3. Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements en limite du terrain

Traitements des bâtiments/façades en limites du terrain

Seul le Pavillon d'Accueil (1) présente une façade pignon alignée sur la limite de propriété. La façade en pierre de taille n'est pas modifiée ; l'ensemble du bâtiment a profité d'un ravalement récent.

Le bâtiment des Écuries (3), tout en conservant ses traits d'origine, est celui qui nécessite le plus de modifications visibles en façades.

Sa façade Est est en retrait de 15m par rapport à la limite de propriété et à la voie publique. Néanmoins du fait de ses proportions et par contraste avec le domaine très ouvert et champêtre, le bâtiment marque fortement la limite du domaine de sa présence.

La façade existante, imposante par sa taille et son traitement en pierre de taille rythmée par les chaînages verticaux répétitifs, est renforcée par le percement de 9 baies tout en verticalité associant les ouvertures vitrées des 2 premiers niveaux. Pour moitié ces ouvertures sont des agrandissements de baies existantes. La façade bénéficie ainsi de larges parties vitrées correspondant à 1/6eme minimum de la surface des pièces de vie tel que la réglementation le prescrit. Le dessin de ces percements est souligné par des encadrements métalliques fins, découpant la façade à la façon d'emporte-pièces ; leur saillie (15cm) à l'étage, associés à des store-bannes, créent un jeu d'ombrages qui accentue le rythme architectural de la façade. Les garde-corps en verre de l'étage permettent d'en conserver la seule lecture verticale pour, malgré cette modification de façade importante, conserver la lecture verticale qui la caractérisait. Le découpage tripartite des menuiseries extérieures veut renforcer la répétitivité des séquences qui marque l'écriture de l'édifice.

En toiture Est on devine l'aménagement discret d'une tropézienne sur toute la longueur. Depuis la voie à hauteur d'œil cette entaille est peu visible. Des fenêtres de toit intégrées dans l'épaisseur de la couverture prolongent les baies de l'étage pour apporter une vue aux chambres par-delà le parapet haut de la tropézienne.

Coiffant la toiture, les dimensions du volume du « séchoir » existant (ancienne ventilation des écuries) habillé d'éléments menuisés à claires-voies sont augmentées tout en conservant très exactement le traitement et les proportions architecturales. Le volume accueille deux chambres en belvédère. Une fenêtre de désenfumage est intégrée dans l'épaisseur de la couverture, correspondant à la cage d'escalier du bâtiment,

Le débord de toiture à l'égout est entrecoupé à trois reprises pour répondre à l'obligation de défense incendie (mise en place d'échelles).

Traitements des clôtures, végétations ou aménagements en limite du terrain

Au nord du Pavillon d'Accueil, un muret plein existant de 1m de haut longe le Parking n°1 et délimite la propriété. Il est travaillé à la façon d'une maçonnerie en pierre surmonté d'un chaperon calcaire. Il comporte un portail en ferronnerie encadré de 2 piliers maçonnés.

A son extrémité Nord l'espace enclos pour les ordures ménagères est aujourd'hui ceint d'un muret identique percé d'un portillon en acier corten. Le projet prévoit d'en planter les faces extérieures de haies vives et persistantes de hauteur 1m50. Un accès direct en platelage bois enjambe le fossé du domaine public pour faciliter les opérations de collecte depuis la voie.

Le second espace pour le tri des ordures ménagères créé au droit de l'accès « livraison » vers le restaurant du Manège est traité avec un muret de hauteur 1m20 en enduit ton pierre et surmonté d'un couronnement/chaperon calcaire, fermé d'un portillon de même hauteur, et entouré d'une haie vive dense et persistante hauteur 1m50. Cet espace nécessite de buser le fossé pour en permettre l'accès.

Du Parking n°1 jusqu'à l'entrée livraison du Manège, la prairie fleurie libre vient mourir à l'aplomb du fossé en limite de propriété. En retrait de la voie publique des haies de charmille taillées de hauteur 1m50 sont installées perpendiculairement à la voie pour faire brise-vue entre la voie et le restaurant existant tout en assurant une continuité paysagère.

Sur la longueur du bâtiment des Écuries un muret gabions (coloris calcaire) de hauteur 1m (largeur 50cm) est installé en limite de propriété. En devant du bâtiment et en retrait de 5m par rapport à la voie publique, un jeu de haies de charmille taillées de hauteur 1m50 est installé perpendiculairement au bâtiment ; ce dispositif planté, identique au traitement devant le Manège, sert de brise-vue entre les chambres du RDC en même temps qu'il permet au bâtiment de trouver un recul vis-à-vis de la voie publique,

Les Parkings n°2 et 3 sont ouverts sur la voie publique sur toute leur longueur. Les traitements de sol sont arrêtés par une traverse de bois de largeur 30cm arasée. Les arbres du parking et leurs plantations en pied rythment la limite et permettent d'atténuer la présence des véhicules en stationnement, en même temps qu'ils annoncent l'ambiance champêtre du domaine,

Les lisières de bois marquant les autres limites représentent l'esprit souhaité pour le domaine ; elles sont donc conservées en l'état.

2.7.4. Traitement des espaces libres extérieurs

Le terrain concerné par le projet de réaménagement est délimité :

- à l'Est par le chemin du Barp,
- au Sud, à l'Ouest et au Nord il est contraint par la limite EBC et marqué par une lisière arborée et arbustive dense.

En dehors des bâtiments précités cette emprise est aujourd'hui essentiellement occupée par :

- une première zone de stationnement existante : le Parking n°1, entre le Pavillon d'Accueil et le Manège. Le sol de ce parking est traité en pavés granit 10/10cm finition éclaté fin scellés et jointoyés. Un arbre de haute tige est planté (collection d'érables). Le traitement de sol est conservé et agrandi en conséquence. Ce parking dessert directement, avec une continuité du revêtement de sol, le Pavillon d'Accueil et le Manège,
- une deuxième zone de stationnement existante : le Parking n°2, entre le Pavillon d'Accueil et les Écuries. Cet espace est aujourd'hui traité en gravillons blanc. Les revêtements sont modifiés par souci et de confort d'usage et d'esthétique paysagère ; ainsi les surfaces de circulation des véhicules sont aménagées en stabilisés renforcés et les stationnements couverts de dalles engazonnées. Entre les places des passe-pieds en dallage minéral sont aménagés à la fois pour le confort des usagers et pour limiter l'écrasement des graminées. Les espaces de stationnements sont délimités en périphérie par des pièces de bois épaisses. Le parking est raccordé aux cheminements du site par des allées pavées. 10

arbres de hautes tiges (collection d'érables) sont plantés dont 3 en périphérie de la zone et 7 entre les places de stationnements ; leur plantation « aléatoire » contribue à rompre la monotonie du parking standard et, à distance, à estomper la présence des voitures,

- en limite Ouest du Parking n°2 une sur largeur en dalles engazonnées renforcées est aménagée pour permettre l'accès et le stationnement d'un véhicule de défense incendie ; une bouche incendie (BI) est aménagée en bordure et raccordée à une nouvelle citerne enterrée exclusivement réservée à cet usage (volume 120m³),
- une noue, sur la profondeur du parking n°2 et à distance de la façade Nord des Écuries, reliée au fossé de la voirie publique. Cette noue est déplacée dans l'intérieur du domaine sur une longueur et une largeur plus importante. L'ouvrage sert la gestion des eaux de drainage du site en même temps qu'il devient une composante paysagère en bordure du cheminement d'exploitation créé,
- des pelouses : entre le Pavillon et le Château ; entre le Pavillon d'Accueil et le Manège ; et entre la façade principale du Château (Ouest) et la lisière de bois,
- un bosquet en limite de Parking n°1 s'étirant entre le Pavillon d'Accueil et le Manège ; il est notamment composé d'arbres caduques de haute tige (entre 15 et 20m). Ce bosquet est conservé en l'état,
- des prairies servant de pâtures aux chevaux du domaine,
- un terrain de tennis en enrobé conservé est rénové en bordure Sud de la chapelle,
- un certain nombre d'arbres de hautes tiges et d'arbustes ou encore de plantations en fourrés bas ; ils parsèment le site à l'intérieur des limites exposées. Sans aucun intérêt végétal les fourrés sont supprimés pour dégager les vues à hauteur d'oeil. Quelques arbustes de moindre qualité végétale sont soit abattus soit transplantés. 7 arbres de hautes tiges, gênant pour les aménagements, sont abattus avec remplacement sur le site,
- un chemin d'exploitation carrossable, notamment pour les pompiers, en stabilisé traditionnel depuis le Parking n°1 jusqu'en façade principale du Château (Ouest), (*l'accès pompiers file jusqu'à l'étang ; il est conservé à l'identique de l'existant*)
- un bassin d'agrément circulaire rénové et remis en service dans l'axe de la façade principale du Château,

Ces éléments sont complétés par la création :

- d'une troisième zone de stationnement de 98 places, dont 4 places PMR permettant de répondre à l'ensemble des besoins supplémentaires générés par les flux des visiteurs et des salariés à la fois pour les activités d'hôtellerie, de restauration et de séminaire : le Parking n°3, à l'arrière des Écuries (façade Sud). Son traitement est strictement identique à celui du Parking n°2. 25 arbres de hautes tiges (collection d'érables) sont plantés dont 15 en périphérie de la zone et 10 entre les places,
- de cheminements piétonniers en dur : pavés granit 10/10 finition éclaté fin. Ces cheminements assurent la desserte et le raccordement visuel des différentes entités composant le domaine hôtelier en même temps qu'ils permettent de structurer le domaine. Le traitement au sol est identique au Parking n°1 existant par souci d'identité spatiale,
- de chemins d'exploitation carrossables en stabilisé renforcé (à grain libre naturel) au milieu des prairies. Au-delà de leur rôle fonctionnel (service, desserte du domaine par voitures, approvisionnements divers, ou encore défense incendie/secours) ils permettent aux visiteurs de trouver un recul intéressant pour embrasser le domaine dans sa globalité,
- d'un parvis minéral accessible associant le corps principal du Château et la chapelle : le revêtement central est bordé d'une bordure calcaire épaisse soulignant sa centralité et son importance dans l'espace du parc,
- un jardin potager sur la façade arrière du château. A la façon d'un jardin d'agrément classique, il est calé sur la géométrie du Château et lui créé un socle mixte minéral-végétal. Au-delà de ses fonctions de production potagère et à la fois ornementale, ce socle permet de recouvrer le rôle central du château dans l'espace du domaine. Le jardin est composé de

bassins d'ornement, et de bacs plantés. Ces derniers sont composés de traverses de bois épaisses et ont des hauteurs variables : au nu du sol aménagé, 40cm et 58cm au-dessus du sol ; organisés à la façon d'un jardin de simples, ils sont diversement plantés de plantes potagères, médicinales, ou encore arbustes de collection. A la rigidité des bacs s'oppose la liberté et la foisonnance végétale. Des platelages bois associent plusieurs bacs et dessinent des sous-espaces ; la circulation entre ces ensembles se fait via des allées mixtes composées de pavages, dallages et gravillon de granulométrie plus ou moins grosse.

Ce jardin intègre les 3 Volières existantes rénovées à usage de locaux techniques/stockage. Le bassin d'ornement répond aux normes en vigueur de traitement et dimensionnement face au risque de noyade ; il est planté d'hydrophytes,

- d'un traitement paysager autour du château dans le prolongement du socle (jardin d'agrément). Des haies de charmille taillées (largeur 1m / hauteur 1m60) sont plantées perpendiculairement aux façades ; leurs rôles sont multiples : dessinant un socle végétal au château elles servent en même temps à offrir un petit salon intime en devant de chaque chambre et brises-vues pour les visiteurs extérieurs. Le socle végétal en charmille se prolonge évidemment sur tout le pourtour du château. Devant le perron Ouest les charmilles permettent de masquer l'ajout d'une rampe PMR. Entre les haies sont plantés des gazons dans lesquels des barrettes minérales sont intégrées pour offrir à chaque chambre des terrasses accessibles. Des arbustes en cépées sont plantés dans chaque salon ; leur houppier est rehaussé à 1m50 du sol ; les essences sont diverses, les couleurs des feuillages légers contrastent avec les charmilles,
- le traitement paysager autour des Écuries (façades Sud, Est et Nord) est traité dans le même esprit que celui du Château. Le traitement des terrasses diffère ; ici ce sont des platelages bois qui sont aménagés correspondant à la largeur des baies. Un muret gabion bas (50cm) est installé parallèlement à celui qui marque la limite de propriété ; il permet de créer une mise à distance de la façade Est dans laquelle ouvrent les chambres. En contrebas file un cheminement reliant le Parking n°3 ; son dessin (largeur 1m80) répond aux exigences du SDIS dans le cadre de la défense incendie pour le passage d'un dévidoir,

Après aménagement les espaces de pleine terre restent très largement majoritaires.

Les prairies et le socle du château sont respectivement plantés d'arbres fruitiers en verger (pommiers et poiriers) et d'arbres et arbuste de collection, en tiges ou cépées souvent rehaussés agrémentant et organisant les vues sur et depuis le domaine.

Enfin, la collecte des ordures ménagères sera réalisée par un service privé en deux points distincts :

- ✓ le premier, déjà existant, est effectué au Manège,
- ✓ le deuxième sera aménagé sur le domaine privé en bordure du parking n°3.

2.7.5. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux aires de stationnement et aux constructions

Pour le confort des usagers des allées en dur sont proposées aux piétons pour desservir entre eux les différents bâtiments et parkings composant l'ensemble hôtelier.

Ces allées sont réalisées en pavé granit 10/10cm, finition éclaté fin, dans la continuité de traitement du parking n°1 existant.

Les accès au terrain :

De par la localisation du site, tous les visiteurs et le personnel y accèdent en véhicule.

Depuis la voie publique (chemin du Barp) les accès au domaine se font par 8 entrées charretières (contre 5 avant travaux) existantes, redimensionnées ou encore créées en suffisance pour assurer une desserte

efficace et sécurisée ; l'une nécessite d'être allongée, une autre nécessite d'être réduite avec refonte du fossé en bordure de voie, une dernière doit être déplacée, et enfin 3 doivent être créées.

Toutes les entrées charretières sont traitées en enrobé pour assurer une continuité de l'espace public jusqu'en limite de propriété. Sur les parties privatives, des panneaux indicateurs et de signalisation seront installés afin de sécuriser les flux entrants et sortants sur les différents parkings.

Seule l'entrée du Parking n°1 menant au Pavillon d'Accueil est marqué d'un portail (existant). Les autres entrées restent ouvertes par facilité de gestion/accès.

L'accès au site depuis le portail historique Nord (n°1) reste très occasionnel.

Les accès aux aires de stationnements :

L'aménagement des bâtiments en réceptif s'accompagne de l'aménagement des parties extérieures avec notamment la nécessité d'augmenter l'offre de stationnement voiture et la desserte de ces aires de stationnement depuis la voie publique (chemin du Barp).

Les emprises de stationnement sont portées de 41 à 155 stationnements, dont 6 places handicapés, distribuées sur 3 zones de stationnements. Les stationnements sont de plain-pied.

Les accès aux constructions :

L'altimétrie du terrain naturel ne nécessite pas d'aménagement spécial pour la desserte du site entre les zones de stationnements et les bâtiments. Seul le corps principal du Château, dont l'accès continue à se faire par des perrons par respect pour les codes architecturaux, nécessite l'aménagement d'une rampe permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Les dégagements en devant des portes d'accès, les paliers, les pentes en long et en travers (cheminements et rampe) et les emmarchements respectent les prescriptions réglementaires. Dans le cas des emmarchements (perron sud du château notamment), les hauteurs de marche sont de 16cm et respectent les règles de contraste visuel. Les emmarchements sont accompagnés de mains-courantes. Les ressauts au niveau des seuils de portes sont limités à 2cm maximum.

2.8. Conclusion

Des ambitions de valorisation du domaine du château de Léognan dans son ensemble au sein duquel plusieurs activités se côtoient.

L'activité hôtelière envisagée autour de l'œnotourisme complète une activité existante en matière touristique avec la mise en service de 5 chambres d'hôtes, un lieu de dégustation et de restauration, le Manège, dans une ancienne écurie du domaine, qui a été récompensée par le prix « Best Of Wine Tourism » en 2015 et 2017. Cela représente 30 000 visites et hébergement en 2019.

Le projet porte sur la valorisation des bâtis et jardins actuels en vue de créer des points de départ ou d'ancrage pour la découverte de la diversité des sites et des activités agricoles et naturelles.

Les activités suivantes sont possibles sur le site : visite de circuits dans les vignes, les chais et en dégustation, vente de produits viticole, développement de l'activité équestre, ballade dans un circuit découverte à pied dans la forêt des landes, création d'un potager pédagogique et protecteur des semences anciennes dans l'ancienne ferme et activité de pisciculture éducative.

Le Château de Léognan bénéficie par ailleurs du label « Vignobles et découvertes », sachant que les vins élevés dans la tradition des grands crus de Pessac-Léognan ont été primés lors de nombreux concours (cf. dossier de déclaration de projet).

Dans le cadre du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIR), le Château se situe à proximité de la voie verte reliant Pessac à Léognan, ce qui favorise le tourisme d'itinérance.

Entourées d'Espaces Boisés Classés (EBC), les constructions concernées par les travaux demeurent cantonnées dans une partie du domaine pour s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et agricole de ce dernier.

Ainsi, ce projet renforcera l'image et l'activité de l'ensemble du site, qui présentera alors une offre touristique rare et qualitative permettant de placer le visiteur au cœur d'une exploitation dont les activités, distinguées par plusieurs prix, génèrent un rayonnement bénéficiant à l'activité touristique locale.

Un projet qui poursuit les différentes politiques d'aménagement quel que soit l'échelon retenu

En synthèse, le projet poursuit les finalités suivantes :

- ✓ **L'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques :**
 - Le domaine du Château de Léognan, qui accueillait en 2019 d'environ 30 000 visites et hébergements, viendra accueillir après le projet près d'une quarantaine de chambres, en lieu et place de 5 chambres d'hôtes, ce qui générera la création d'environ cinquante emplois (ETP) ;
 - L'augmentation de cette activité générera une taxe de séjour liée au site nettement plus importante ;
 - Le projet participe à l'exception du développement touristique pour l'attractivité du territoire, promue par le PLU, le SCoT et les schémas locaux de développement du tourisme et des loisirs ;

- ✓ **Le développement des loisirs et du tourisme :**
 - Le projet emportera la création à la fois de chambres dans un nouveau complexe hôtelier sur plusieurs bâtiments, mais aussi des activités de loisirs comme la création d'un ensemble spa (4 salles de massage, vestiaires, bassin intérieur, sauna et hammam) ;
 - S'agissant de l'activité touristique, il apparaît que le projet créera une offre luxueuse tournée vers l'œnotourisme, certes activité traditionnelle, mais accueillant et hébergeant les touristes au cœur des vignes, le domaine ayant été récompensé plusieurs fois notamment pour l'activité viticole. Le projet participe également de la volonté politique de développement du maillage touristique d'Est en Ouest et du Nord au Sud sur le territoire départemental, conformément au principe d'itinérance. Le tourisme de séjour sera également renforcé, étant précisé que l'agro-

tourisme ainsi envisagé est l'illustration d'une conciliation entre la découverte du territoire et la sensibilisation du public aux enjeux environnementaux ;

- Le site sera apte à proposer un tourisme déconnecté des saisons, offrant une qualité d'hébergement pour les seniors, tout en s'adressant à des cibles plus larges dans les activités plus ponctuelles de visites, de restauration, de dégustation et de vente de vin.

✓ **La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels :**

- Les futurs aménagements tiendront compte de la qualité architecturale des bâtiments pluriséculaires situés sur ce site hors du commun d'un point de vue historique, en restaurant et améliorant notamment les façades, frontons et autres parties ornementales des constructions ;
- Conçu comme un ensemble, le projet vise également à rassembler visuellement les différentes parties du complexe par un traitement des sols extérieurs entre les bâtiments, tout en tenant compte de l'environnement paysager alentour ;
- Des aménagements paysagers seront réalisés, en harmonie avec le traitement d'origine des frères BUHLER, et le Château poursuivra son engagement dans la certification collective Haute Valeur Environnementale (HVE) Nouvelle Aquitaine pilotée par le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine ;
- Un jardin potager sera également créé, afin de faire découvrir aux visiteurs des semences anciennes.

Par les finalités poursuivies (maintien, extension ou accueil des activités économiques; développement des loisirs et du tourisme; mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels) et la valorisation des activités du domaine dans son ensemble, le projet du château de Léognan s'inscrit dans une visée d'intérêt général. La mise en compatibilité du PLU requise par le projet est présentée dans la partie suivante du dossier.

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LEOGNAN

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durable du PADD du PLU de Léognan poursuit notamment une orientation V intitulée « Les mesures de nature à assurer la préservation de l'environnement et des paysages » laquelle comprend un objectif 5.1. « Les grands principes » :

« En renforçant son image de commune verte, l'objectif poursuivi par la municipalité est double, il s'agit à la fois de préserver le cadre naturel et paysager (le vignoble et la forêt) de grande valeur pour la population résidente, mais aussi de valoriser ces atouts dans le cadre d'une politique d'accueil touristique, aux portes de l'agglomération bordelaise. »

Dans son introduction, le PADD met également en avant que « le PLU devra tenir compte également de paramètres particulièrement forts inscrits dans le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise :

- ✓ « Une viticulture à hauts revenus mettant en valeur un terroir de renommée mondiale. Sa protection apparaît toutefois satisfaisante aujourd'hui dans le document d'urbanisme en vigueur. [...] »

Si le château de Léognan et ses abords ne porte pas directement sur des espaces viticoles, le projet s'inscrit dans l'oenotourisme ayant pour ambitions de mettre en valeur le patrimoine viticole.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur : la mise en compatibilité ne prévoit pas de faire évoluer les orientations actuelles.

3.2. Le zonage et le règlement écrit

3.2.1. La création d'une nouvelle zone au sein du PLU : la zone Up

[Un règlement qui ne peut répondre aux caractéristiques du projet](#)

Le projet de mise en valeur du château de Léognan prévoit notamment :

- ✓ Le changement de destination du château en vue de créer 6 chambres supplémentaires et de leurs sanitaires respectifs, en sus des 13 chambres actuelles, complétées d'une salle de petits-déjeuners,
- ✓ Le changement de destination des écuries qui permettra de proposer 20 chambres et de leurs sanitaires respectifs, de deux salles de séminaires et d'un ensemble spa (4 salles de massage, vestiaires, bassin intérieur, sauna et hammam),
- ✓ Outre les parkings existants, la création d'un parking de 98 places au sud des écuries.

C'est dans ce contexte que la déclaration de projet d'intérêt général relative au Château Léognan a vocation à entraîner la création d'une nouvelle zone Up, conformément à la description dans les développements infra, qui sera délimitée autour du château et de ses abords immédiats, et comprendra le terrain de tennis et le parking n° 3.

La vocation de la zone Up visera essentiellement à permettre l'évolution des bâtiments existants par la réalisation de changements de destination, d'extension ou de surélévations modérées.

Elle tiendra aussi compte du caractère patrimonial et paysager du site, pour respecter une urbanisation modérée et intégrée à l'ordonnancement des constructions existantes.

Or, seule cette traduction réglementaire assurera, selon une interprétation classique et rigoureuse du code de l'urbanisme, la faisabilité juridique du projet.

Concrètement, la présente opération repose sur la volonté de faire évoluer le classement en zone naturelle, interdisant l'accueil d'un complexe hôtelier, faute de droits à construire et d'adéquation de la destination des constructions avec l'actuel PLU. A ce titre, seule la création d'un nouveau périmètre en zone urbaine (U) est à même d'assurer une constructibilité immédiate du terrain et ce, dans un souci de durabilité du projet et de protection de l'environnement.

En effet, l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme définit les caractéristiques d'une telle zone U, qui doit comprendre :

- ✓ les secteurs déjà urbanisés
- ✓ et les secteurs, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le Château de Léognan répond à ces deux conditions.

Desservi par le chemin de Barp, le château de Léognan est raccordé au réseau d'adduction en eau potable tandis que le l'assainissement des eaux usées est assuré par une installation autonome suivi par un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Ainsi, les réseaux publics et installation autonome d'assainissement sont déjà existants sur le site, sous réserve d'une étude de capacité par les autorités gestionnaires compétentes, et le projet s'appuie sur des constructions existantes. Il s'agit donc d'un secteur déjà urbanisé et disposant des équipements publics pour desservir les constructions à implanter.

Plus précisément, la modification du règlement vise notamment à autoriser la destination d'hébergement hôtelier et d'activités touristiques, à créer des polygones d'implantation des constructions limitant l'urbanisation du site, mais aussi à permettre des aménagements extérieurs pour assurer une unité entre les bâtiments. La zone U permet donc de manière certaine les évolutions induites par le projet.

Par ailleurs, l'opportunité de la création d'une zone U dépend étroitement de la mise en balance de l'ensemble des intérêts en présence ; elle est la conséquence directe de la déclaration d'intérêt général du projet. En effet, ce ne sont pas tant les caractéristiques naturelles des parcelles qui prévalent mais aussi le parti d'aménagement envisagé par la commune :

« En estimant, au regard de ces éléments, que la commune n'avait pas procédé au classement litigieux dans le cadre d'un parti d'aménagement choisi par son conseil municipal mais s'était cru liée par la demande du préfet de classement de ces parcelles en zone N en compensation de la réalisation d'un projet (...). En en déduisant que le conseil municipal avait ainsi méconnu sa propre compétence, alors même que les parcelles pouvaient légalement être classées en zone N, elle n'a pas entaché son arrêt, qui est suffisamment motivé, d'erreur de droit. » (Conseil d'Etat, 27 août 2014, n° 370886).

Autrement dit, le consensus entre les différents acteurs autour des retombées positives du projet devra permettre de doter le secteur d'un classement spécifique en zone U dès lors que :

- ✓ l'éloignement du centre bourg sera ainsi compensé par la vocation de la zone UP, spécifique et contraignante,
- ✓ cette zone s'inscrit dans une orientation générale du PADD du PLU, notamment une orientation V, objectif 5.1. :

« En renforçant son image de commune verte, l'objectif poursuivi par la municipalité est double, il s'agit à la fois de préserver le cadre naturel et paysager (le vignoble et la forêt) de grande valeur pour la population résidente, mais aussi de valoriser ces atouts dans le cadre d'une politique d'accueil touristique, aux portes de l'agglomération bordelaise. (...) » (p. 14),

- ✓ la création de la zone Up sera donc motivée par la volonté communale de traduire un parti d'urbanisme existant et ambitieux, tourné vers la valorisation des atouts territoriaux dans le cadre d'une politique d'accueil touristique.

En outre, cette évolution du règlement ne doit pas être appréhendée comme si elle s'intégrait à un processus de révision du PLU et donc comme une demande visant un intérêt particulier parmi d'autres.

En revanche, elle s'insère dans une procédure qui, après une étude minutieuse, sera censée aboutir à la reconnaissance d'un projet d'intérêt général (art. L. 153-54 du CU), qui en est l'unique justification.

La création d'un STECAL apparaît inopportune

Par opposition, l'hypothèse d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (article L 151-13 du code de l'urbanisme) a été écartée au regard de l'importance du programme de travaux même si celui-ci ne prévoit pas de constructions nouvelles.

Les STECAL correspondent à la possibilité pour les auteurs d'un PLU d'instituer des périmètres pourtant en pleine zone agricole ou naturelle pour permettre, à titre exceptionnel, certaines constructions, mais ce choix n'est pas judicieux au cas présent.

En effet, l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme prévoit que :

- ✓ le STECAL en zone A ou N peut avoir vocation à permettre l'édification de constructions, la réalisation d'aires d'accueil de gens du voyage ou l'installation de résidences démontables ;
- ✓ le STECAL doit également réglementer la hauteur, l'implantation et la densité des constructions, en respect du contexte environnant, mais aussi les conditions de raccordement aux réseaux publics et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité ;
- ✓ la mise en œuvre de cet outil n'est possible qu'après avis de la CDPENAF, qui examine la question de la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- ✓ le caractère exceptionnel est défini par l'analyse de critères : les caractéristiques du territoire, le type d'urbanisation du secteur, la distance entre les constructions ou la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

A ce titre, ces règles sont interprétées par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux comme le fait que «le législateur a entendu notamment autoriser à titre exceptionnel dans les zones agricoles la délimitation de sous-secteurs en nombre et en superficie restreints dans lesquels des constructions sont autorisées, en vue de favoriser l'entretien du bâti ou la construction de bâtiments non strictement liés à l'activité agricole, dans l'intérêt de la vocation agricole des lieux environnants» (CAA Bordeaux, 18 décembre 2018, n° 17BX00301).

Par ailleurs, la doctrine précise au sujet des STECAL :

« Dans tous les cas, leur délimitation devant être « exceptionnelle » (C. urb., art. L. 151-13), les auteurs des PLU devront prévoir une grille d'analyse des terrains concernés, mentionnant les motifs « exceptionnels » qui justifient leur délimitation en STECAL, les dispositions prévues au règlement, le zonage précédent ou leur surface. (...) » (J.-F. Inserguet, « L'écriture du règlement : zonage/ zone A et N », Fiche 2, GRIDAUH, p. 11).

En d'autres termes, le caractère exceptionnel du STECAL doit conduire les auteurs du PLU à justifier ce choix par une grille d'analyse, pour justifier une exception à un principe de non-constructibilité.

Très concrètement, cette conception ne répond pas aux enjeux mobilisés par le projet du Château de Léognan, qui entend acquérir un rayonnement oenotouristique au bénéfice de l'attractivité du territoire et respecter des contraintes techniques importantes.

Il s'agit d'un projet « moteur » pour le développement touristique local. Cette conception du projet requiert ainsi la rédaction d'un règlement de zone prêt à l'emploi, et non la seule définition de règles de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

En raison de ses enjeux, le projet du Château de Léognan est envisagé comme devant entrer dans le champ d'un principe de constructibilité, garantissant une soutenabilité dans le temps.

De même, les aménagements extérieurs destinés à la mise en valeur du site et à l'accueil du public, bien que limités, nécessiteront également de pouvoir bénéficier d'un encadrement réglementaire de type « zone urbaine ».

Enfin, si la création d'un STECAL présente la garantie constituée par l'avis de la CDPENAF, l'analyse du présent projet révèle l'absence d'artificialisation supplémentaire des sols au titre du changement de destination des constructions existantes et le caractère réduit des aménagements extérieurs.

Pour ces motifs, le recours au STECAL n'apparaît pas être l'outil d'aménagement adéquat pour un projet d'intérêt général, comme celui de l'ampleur du Château de Léognan.

Le choix est porté sur la création d'un nouveau secteur Up

La mise en compatibilité vise à intégrer le château de Léognan au sein d'une zone urbaine. L'analyse a porté dans un premier temps sur les zones urbaines existantes au sein du PLU de Léognan.

Les vocations actuelles des zones UA, UB, UC et UD se rapportent à la gestion des tissus bâtis à dominantes résidentielle de Léognan. Le tableau ci-après détaille les caractéristiques de chaque zone :

- ✓ La zone UA correspond au bourg ancien de Léognan,
- ✓ La zone UB s'applique spécifiquement au quartier des Peyreyres
- ✓ La zone UC est délimitée sur les tissus bâtis pavillonnaires
- ✓ La zone UD se retrouve quant à elle sur les franges de l'urbanisation agglomérée et sur quelques hameaux.

De fait, le projet du Château de Léognan ne peut intégrer aucune de ces 4 zones

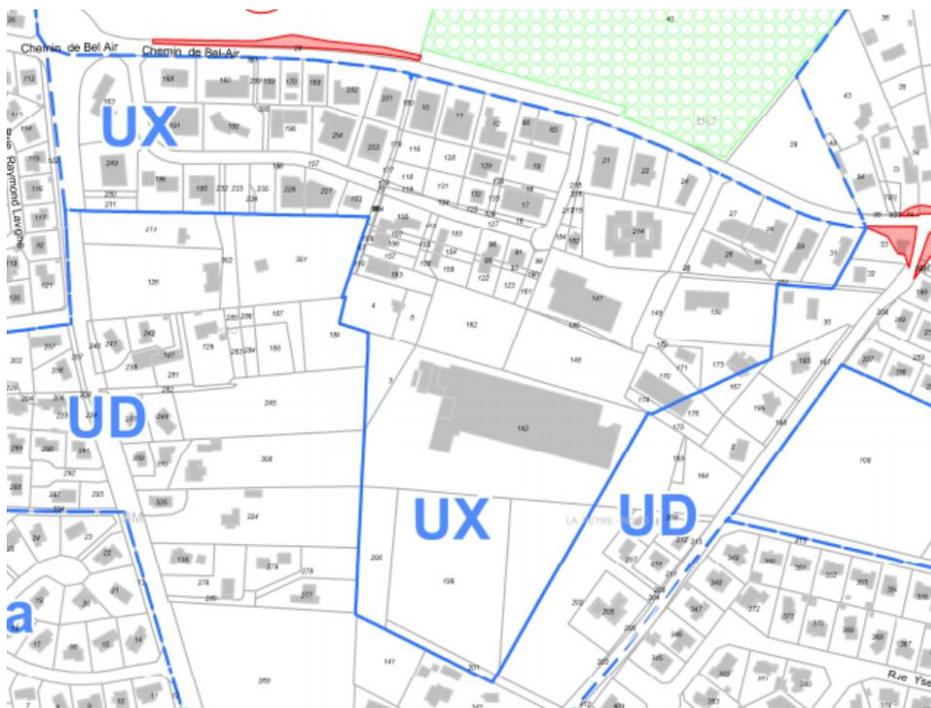
Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD
<p>Bourg ancien de Léognan, marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement, en ordre continu et secondairement en semi-continu ou discontinu.</p> <p>Conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.</p> <p>Harmonisation avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.</p>	<p>Quartier des Peyreyres, opération collective dense où les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre continu et secondairement en semi-continu.</p> <p>Harmonisation avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.</p>	<p>Vastes ensembles de quartiers pavillonnaires qui forment la zone agglomérée de Léognan autour du bourg, mais aussi quelques hameaux plus isolés qui ont connu également un développement pavillonnaire.</p> <p>Harmonisation avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.</p>	<p>Deux réalités distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - localisations aux franges de l'urbanisation agglomérée où peuvent subsister d'assez nombreuses "dents creuses" - quelques hameaux plus isolés qui ont connu également un développement pavillonnaire. <p>Secteur UDa adapté aux particularités du bâti du centre de soins et de réadaptation de Châteauneuf.</p> <p>Harmonisation avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.</p>

Trois zones urbaines sont orientées vers des activités économiques :

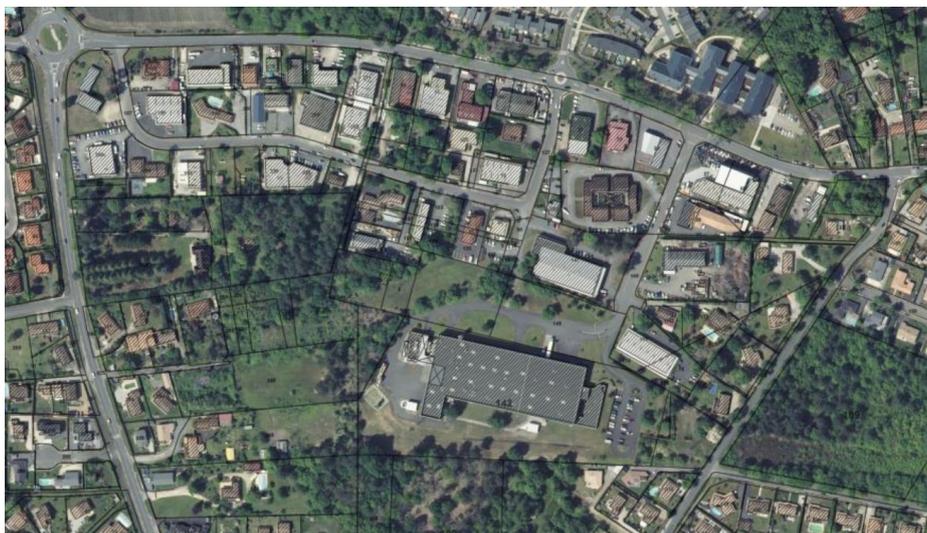
- ✓ La zone UX a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des hôtels, restaurants et bureaux.
- ✓ La zone UY est orientée vers des activités de commerces existants accompagnés de leurs services annexes, entrepôts et stationnement.
- ✓ La zone UV présente un caractère de zone très spécifique en lien avec l'aérodrome de Bordeaux – Léognan – Saucats.

Zone UX	Zone UY	Zone UV
<p>La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.</p>	<p>Accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.</p>	<p>Emprises de l'aérodrome de Bordeaux – Léognan – Saucats ainsi qu'à ses services annexes, hangars et stationnement.</p>

La zone UX, dans sa définition, pourrait répondre aux besoins du château de Léognan orienté vers l'hôtellerie, le commerce et la restauration. Cependant, la lecture morphologique de la zone UX du PLU de Léognan ne permet pas d'y raccrocher le château et ses abords comme l'illustrent les images ci-dessous. Le tissu en présence se rapporte aux caractéristiques d'une zone d'activité économiques. Le projet du château de Léognan ne peut être rattaché à cette zone UX.



Extrait du zonage du PLU



Extrait de Géoportail

Par conséquent, la mise en compatibilité porte sur la création d'une zone urbaine Up poursuivant deux finalités : élaborer un règlement assurant la traduction opérationnelle du projet tout en préservant la valeur paysagère et patrimoniale du château de Léognan et de ses abords.

La zone Up : une zone urbaine ayant vocation à préserver les caractéristiques paysagères, patrimoniales et bâties du site du Château de Léognan

Constructions interdites et admises sous conditions

Constructions	Habitation	Commerce	Hôtellerie/restaurant	Bureau	Entrepôt	Artisanat	Industrie	Construction agricole	Construction services publics / intérêt collectif
Interdites				X	X	X	X	X	
Admises sous conditions	X	X	X						
Admises									X

Les constructions autorisées (habitation, commerce, hôtellerie/restaurant) sont liées au projet de valorisation du château de Léognan et compatibles avec l'environnement à dominante naturel du site. Les constructions admises sont soumises aux conditions restrictives suivantes :

- ✓ Une habitation doit être nécessaire et liée au fonctionnement des activités présentes dans la zone
- ✓ Concernant l'hôtellerie, le restaurant et le commerce, seules sont autorisées les **réhabilitations, extensions, surélévations des constructions existantes (en respectant leur volumétrie et leur caractère architectural)**.

Principes retenus pour les règles d'implantation et de gabarit

Le règlement de la zone Up a délimité sur le document graphique (zonage) des polygones d'implantation autour des constructions existantes, d'autant plus que les parcelles support du projet présentent des superficies pour certaines importantes.

Les polygones permettent de restreindre les possibilités d'urbanisation nouvelle au sein de la zone Up en compatibilité avec l'enjeu de préservation du socle agricole et naturel défini par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. L'objectif recherché est orienté vers l'évolution des constructions existantes en limitant le plus possible l'adjonction de constructions nouvelles.

Les polygones d'implantation sont mobilisés pour les articles 6 (implantation par rapport à la voie), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) et 9 (emprise au sol). Le règlement précise que les projets peuvent s'appuyer sur les limites de ces polygones.

Concernant la hauteur, la règle générale retient le principe d'une intégration des constructions avec celles existantes. Les surélévations sont cependant encadrées plus précisément puisqu'elles ne pourront excéder 3 mètres par rapport à la hauteur initiale.

Aspect extérieur

Les règles retenues pour l'aspect extérieur sont simples et visent à assurer l'intégration des constructions dans le site. Les prescriptions principales portent sur les façades en opérant une distinction entre constructions nouvelles et existantes.

Dans les deux cas, il s'agit de respecter ou maintenir une unité architecturale. Les projets d'architecture contemporaine sont cependant autorisés s'ils assurent une mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale

Pour les constructions existantes, le règlement insiste également sur les matériaux employés, le respect de la composition et de l'ordonnancement existants. Des prescriptions abordent également différentes interventions fréquentes sur les façades tels que percements, baies ou isolation par l'extérieur.

Les règles relatives aux clôtures sur voies et emprises publiques sont issues du règlement en vigueur.

Gestion du stationnement

Il n'est pas retenu de règles de ratio pour la gestion du stationnement. Les emprises foncières disponibles au sein de la zone Up sont en effet suffisantes pour aménager les stationnements nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes dans la zone.

Le règlement rappelle la superficie de 25 m², dégagement compris, pour l'aménagement d'une place de stationnement.

Espaces libres et plantations

Trois règles sont retenues pour la zone Up :

- ✓ Les aménagements de parkings doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales afin de limiter l'imperméabilisation sur le site.
- ✓ Le ratio d'un arbre de haute pour 4 places de stationnement a été repris en vue d'assurer la végétalisation des espaces de stationnement.
- ✓ Enfin, les dépôts ou aire de stockage des ordures ménagères doivent être masqués par un écran de végétation.

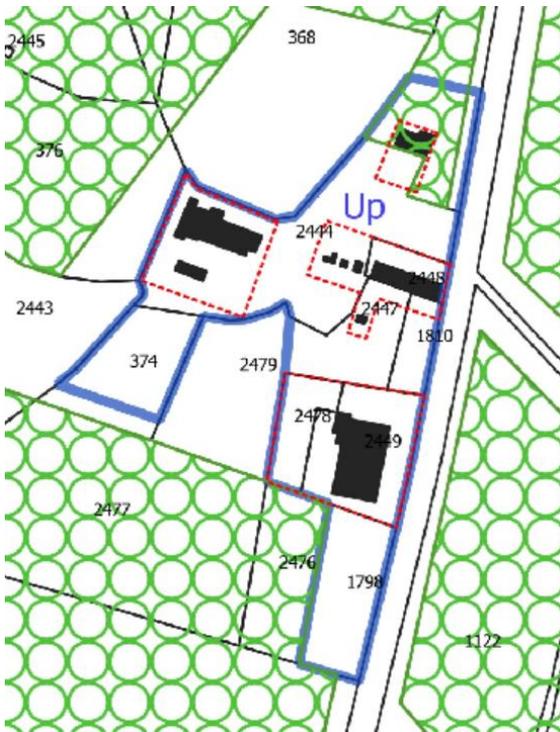
3.2.2. Délimitation de la zone Up sur le document graphique

La zone Up est délimitée autour du château de Léognan et de ses abords immédiats (comprenant les dépendances). Le terrain de tennis ainsi que le parking n°3 au sud des Ecuries sont également intégrés à la zone Up.

Des polygones d'implantation sont également ajoutés au sein de la zone Up qui visent à gérer :

- ✓ L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- ✓ L'implantation par rapport aux limites séparatives,
- ✓ L'emprise au sol.

La construction située au nord de la zone Up est intégralement couverte par des Espaces Boisés Classés : il n'est pas prévu de réduire leur emprise dans le cadre de la mise en compatibilité.



3.2.3. Présentation du règlement de la zone Up

Caractère de la zone Up

La zone Up vise à autoriser en premier lieu l'évolution des bâtiments existants par la réalisation de changements de destination, d'extensions ou de surélévation modérées. Les constructions futures devront préserver le caractère patrimonial et paysager du site qui a vocation à connaître une urbanisation modérée et intégrée à l'ordonnement des constructions existantes. La zone Up dispose des capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettant d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Up caractérise le château de Léognan et ses abords immédiats accueillant les dépendances suivantes :

- ✓ une chapelle,
- ✓ un colombier
- ✓ trois volières
- ✓ un lavoir
- ✓ un kiosque à musique
- ✓ le pont des soupirs
- ✓ des écuries
- ✓ un bâtiment d'accueil et un manège.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions industrielles et artisanales
- ✓ Les constructions agricoles et forestières
- ✓ Les bureaux
- ✓ Les entrepôts
- ✓ Les terrains de camping / caravanes
- ✓ les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
- ✓ les carrières et gravières,
- ✓ le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

- ✓ Les réhabilitations et extensions des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et le fonctionnement des établissements présents dans la zone
- ✓ les **réhabilitations, extensions, surélévations**, aménagements et à destination d'hébergement hôtelier de tourisme et de restauration, et celles à destination de commerce à condition d'être soigneusement conciliées avec la volumétrie et la composition des façades des bâtiments existants
- ✓ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après sinistre.

Article 3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement, actuel ou projeté.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

Article 4 – Réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou

aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au sein des polygones d'implantation (limites comprises) délimités sur le document graphique.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au sein des polygones d'implantation (limites comprises) délimités sur le document graphique.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder les limites des polygones d'implantation délimités sur le document graphique.

Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes à la hauteur de ceux existants ou composant avec elle.

Les surélévations sont admises jusqu'à 3 mètres par rapport à la hauteur des constructions, ouvrages, installations et bâtiments existants.

Article 11 – Aspect extérieur

La situation des constructions existantes, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Façades

Sauf impossibilité technique, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction ainsi que le volume et le traitement de la toiture. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la

façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- ✓ Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- ✓ Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- ✓ Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

Article 12 – Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

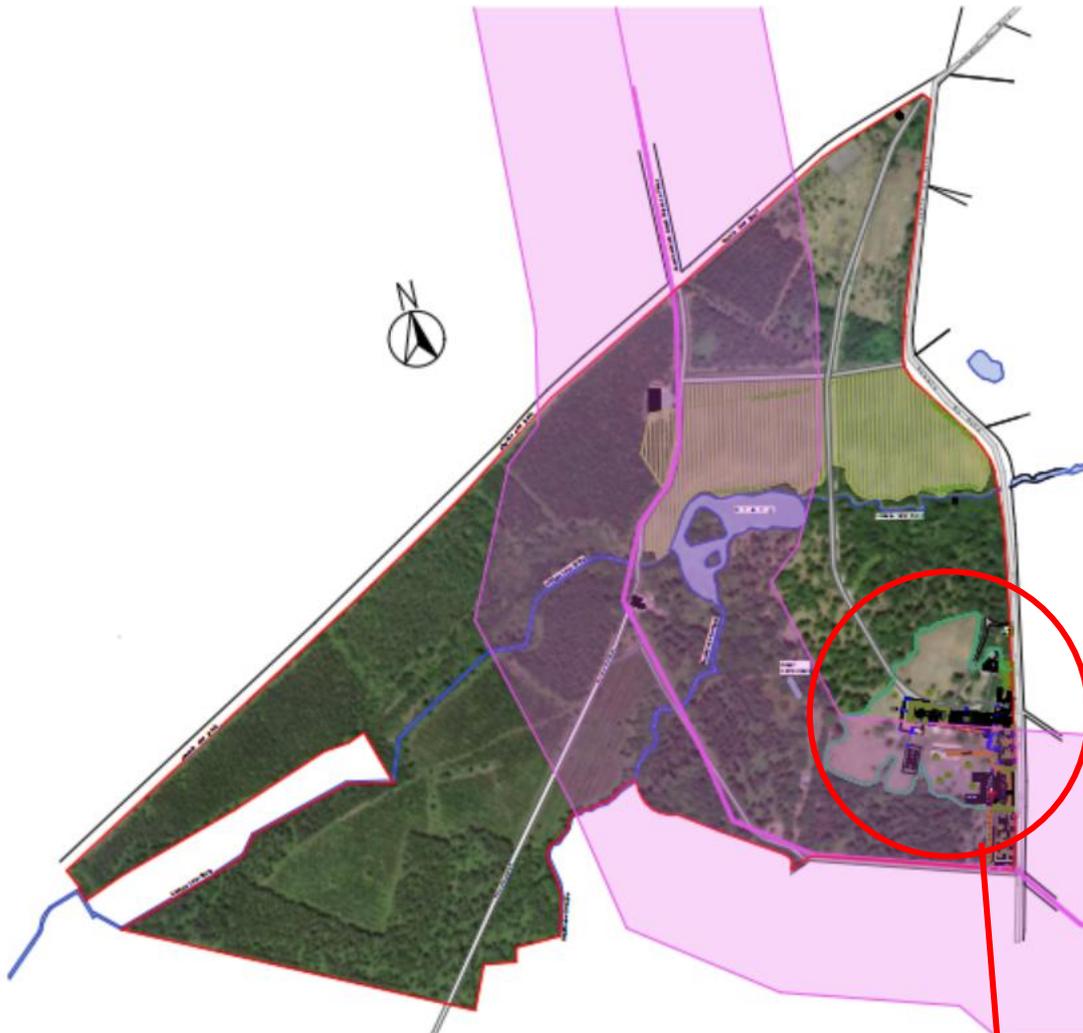
Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels ou aire de stockage des ordures ménagères doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

3.2.4. Les Servitudes d'Utilité Publique en présence



Le projet est partiellement concerné par une servitude liée à une canalisation de gaz.



3.2.5. Les incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement

L'analyse des incidences écologiques du site du château de Léognan a été réalisée par le bureau d'études Nature et Compétences (Félix Bécheau – Expert faune/flore) en avril 2020 ; cette étude avait pour objectifs d'aborder les points suivants.

- ✓ Identifier les enjeux liés à la faune, la flore et les habitats
- ✓ Évaluer le rôle pour la biodiversité
- ✓ Évaluer les incidences et les impacts du projet sur de potentiels zonages de protection réglementaire et/ou sur des espèces
- ✓ Proposer des mesures visant à éviter ou réduire l'impact du projet.

Le diagnostic écologique et l'analyse des incidences réalisées précédemment montrent que les enjeux et les risques vis à vis de la faune, de la flore et des habitats naturels sont très limités dans le cadre du projet de valorisation du château de Léognan. Les principales conclusions (dont issus des paragraphes ci-dessous) sont les suivants :

- ✓ Le projet n'aura donc aucune incidence sur les périmètres ZNIEFF, Natura 2000 et de Réserve Naturelle étant donnée la distance supérieure à 4 kms les séparant.
- ✓ Le projet n'aura aucune incidence directe sur les habitats d'intérêt communautaire en présence (la « *Chênaies pionnières à Chêne tauzin et Asphodèle blanche* ») ceux-ci étant sous un aspect dégradé et situés en périphérie du périmètre de projet.
- ✓ Le projet n'aura aucune incidence sur les espèces d'intérêt communautaire identifiées : le Milan Noir n'utilise pas le site directement, le lézard des murailles et le lézard verts revêtent des enjeux mineurs de conservation du fait de leur très forte occurrence et abondance dans de multiples habitats.
- ✓ Les travaux de réhabilitation devront prendre en compte des mesures adaptées pour certaines espèces à enjeux identifiés au sein des bâtiments concernés par le projet (ou liés pour une partie de leur cycle biologique) : Martinet noir, Faucon crécerelle, Hirondelle rustique, Rouge-queue à front blanc ou encore des Chiroptères. Pour ces espèces, des mesures d'évitement ou de suppression d'incidences ont été définies par la présente étude.
- ✓ Les inventaires de la flore et des habitats naturels sur le site d'étude permettent d'affirmer qu'aucune zone humide n'est présente au sein du périmètre visé par le projet de réhabilitation.

3.2.5.1. Position du site vis-à-vis des zonages réglementaires et des périmètres de protection

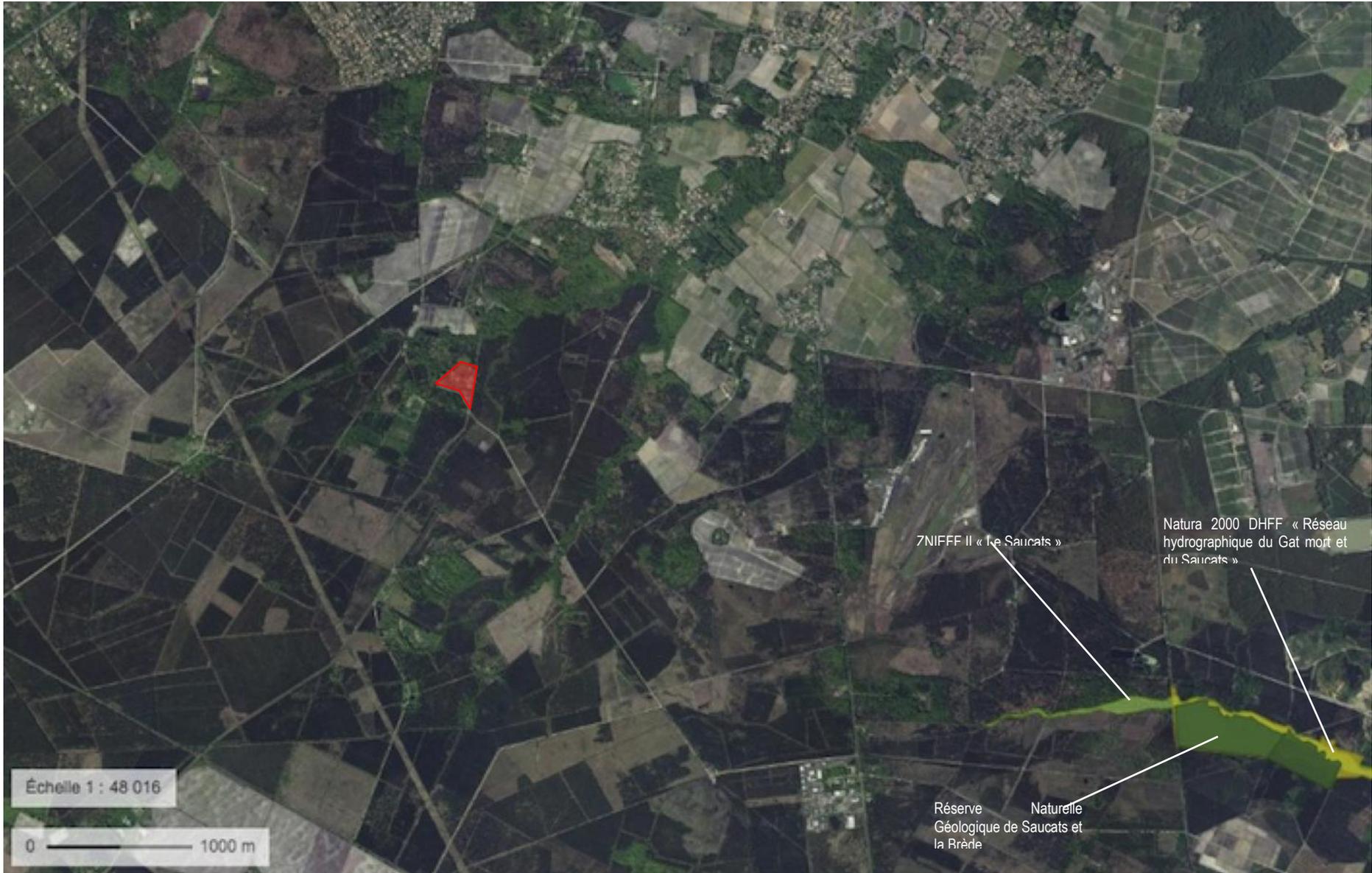
Le site d'étude présente très peu de périmètre de protection et d'inventaire à proximité. Les plus proches sont :

- La ZNIEFF de type II N°720030023 « Le Saucats », à 4,25 km au Sud-Est du site d'étude. Grande de 286 hectares environs, cette ZNIEFF s'étend sur les communes de la Brède, de Saucats et de Saint Médard d'Eyrans. Sa désignation repose sur la qualité du cours d'eau du même nom, dont le lit mineur et les milieux rivulaires accueillent une faune et une flore riches et diversifiées, dont de nombreuses espèces sont rares et/ou protégées ;
- Le Site Natura 2000 désigné au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » (92/43/CEE) N°FR7200797 « Réseau hydrographique du Gat Mort et du Saucats », à 5,28 km au Sud-Est du site. Grand de 1400 hectares, il s'étend sur 11 communes. Ce site présente de nombreux habitats inscrits en Annexe I de la directive et un bon nombre d'espèces animales et végétales inscrites en Annexe II. Il est également souligné l'importance des milieux forestiers de ce site, notamment en tant que corridor, dans un contexte d'urbanisation croissante autour de Bordeaux. Le site présente également des enjeux pour la faune piscicole, dont le brochet et le Vison d'Europe, ainsi que pour certaines espèces végétales particulières (*Lycopodiella inundata* et *Dianthus superbus*) ;



- La Réserve Naturelle Géologique de « Saucats et la Brède » N°FR3600062, à 5,28km au Sud-Est du site d'étude également. Grande de 75.5 hectares. Celle ci est désignée pour d'une part les fossiles qu'elle abrite mais surtout car elle constitue une référence mondiale concernant les stratotypes géologiques de l'Aquitainien et du Burdigalien.

Une carte de localisation du site vis à vis de ces zonages est fournie en suivant.



Échelle 1 : 48 016

0 ————— 1000 m

7NIFFF II « Le Saucats »

Natura 2000 DHFF « Réseau hydrographique du Gat mort et du Saucats »

Réserve Naturelle Géologique de Saucats et la Brède

3.2.5.2. Résultats et Analyse des inventaires (issus de la visite du 30/03/2020)

- Flore et Habitats

Chênaie acidiphile

Description : Le site est globalement situé au sein d'un massif boisé que l'on retrouve donc tout autour de la zone d'étude (qui correspond aux bâtiments et espaces verts associés). Cette proximité avec une zone anthropisée se traduit par un milieu forestier avec plusieurs fasciés, en lien notamment avec l'intensité et le type de gestion opérée d'une part, mais également par la progression par secteur d'espèces végétales « ornementales ».

Ainsi, les secteurs présentant le degré de naturalité le plus élevé présente un assemblage d'espèces caractéristiques des chênaies acidiphiles à savoir le Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*), le Chêne pédonculé (*Quercus robur*), le Pin maritime (*Pinus pinaster*), l'Asphodèle blanche (*Asphodelus albus*), la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), la Mélampyre des prés (*Melampyrum pratense*), la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) ou encore le Chèvrefeuille sp. (*Lonicera sp.*).



Par secteur, une ouverture du milieu boisé a été opérée avec un nettoyage probablement régulier (peu de jeune arbre en repousse), ce qui permet l'expression d'espèces plus liées aux milieux ouverts de types prairiaux telles que la Sabline des montagnes (*Arenaria montana*), la piloselle (*Pilosella officinarum*), la Renoncule bulbeuse (*Ranunculus bulbosus*), la petite oseille (*Rumex acetosella*), la Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*) ou encore le Compagnon blanc (*Silene latifolia alba*).

D'autres secteurs boisés ont également perdu leur aspect de chênaie par la plantation ou la progression d'espèces arborées en densité importante, en particulier sur certaines zones de pinèdes d'exploitation ou non (à Pin maritime).

Dénomination habitat : « Chênaies pionnières à Chêne tauzin et Asphodèle blanche » (CB : 41.65 / EUNIS : G1.7B5 / Cahier d'habitat Natura 2000 : 9230-1) – Plantations de Pins maritimes (CB : 42.813 / EUNIS : G3.71)

Espèces végétales dominantes (non exhaustif) : *Arenaria montana*, *Asphodelus albus*, *Erica cinerea*, *Lonicera sp.*, *Melampyrum pratense*, *Pilosella officinarum*, *Pinus pinaster*, *Pteridium aquilinum*, *Quercus pyrenaica*, *Quercus robur*, *Rumex acetosella*, *Ulex europaeus*

Espèces végétales à enjeux : Si aucune ne présente d'enjeux majeurs, il est possible de citer la présence de *Carex cf. pilulifera* qui, bien que disposant de statut d'espèce à Préoccupation mineure (LC) selon les différentes listes rouges UICN, reste toutefois considérée comme Rares (R) mais d'assez vaste répartition (aV) selon la flore de Gironde.

Commentaires : Bien que cité comme Déterminant au sein des Cahiers d'habitats Natura 2000, cet habitat reste relativement répandu dans son aire de répartition et dispose d'une flore banale. L'intérêt de ce type

de boisement repose alors sur la domination du peuplement par le Chêne tauzin, ce qui n'est pas marqué sur le site. Il constitue par ailleurs un habitat de transition, son stade de maturité ultime étant constitué d'une forêt plus dense avec domination des chênes pédonculés et/ou sessiles. Ici, la gestion opérée par secteur « bloque » ce milieu pré-forestier au stade transitoire. La plantation ou la progression d'espèces arborées sur certaine partie de ce couvert forestier se traduit également par des micro-variations dans la physionomie de l'habitat (notamment par la progression des Pins). De plus, le projet ne prévoit à priori aucune extension au sein des boisements et n'aura donc aucun impact sur ces milieux.

À noter également que les zones d'exploitations de pins ne sont pas traitées séparément au sein de ce rapport en raison du fait que la végétation dominante de sous-bois de ces couverts forestiers artificiels est composée des éléments caractéristiques de la chênaie acidiphile à Chêne tauzin.

Le Robinier (*Robinia pseudoacacia*) est une espèce « exotique envahissante avérée implantée », c'est à dire que son caractère invasif est avéré et qu'elle est largement répandue sur le territoire.

Bosquets, haies et arbres isolés de jardin ornemental

Description : Ce milieu correspond à l'ensemble des arbres présents à proximité des bâtiments au sein du parc du Château de Léognan. Ceux-ci sont plantés sous différentes formes aussi bien en bosquet qu'en haie ornementale ou en arbre isolé mais ces formations sont caractérisées par l'entretien opéré (notamment par la maîtrise de leur dispersion et par une taille et un nettoyage plus ou moins régulier).

Les espèces caractéristiques de ces milieux sont pour l'essentiel ornementales (Marronnier, Catalpa, Cedre, Laurier sauce, Murier, Olivier, Lilas, Thuya, Chêne d'Amérique...) même si quelques individus sont relictuels du site (principalement Chênes pédonculés).

Dans les bosquets et massifs, quelques espèces spontanées sont présentes en repousse sur les secteurs les moins entretenus.



Dénomination habitat : « Jardins ornementaux » (CB : 85.31 / EUNIS : I2.21)

Espèces végétales dominantes : Espèces arborées ornementales et quelques espèces spontanées en sous-bois dans les bosquets (*Bryonia dioica*, *Chelidonium majus*, *Galium aparine*, *Ruscus aculeatus*...)

Espèces végétales à enjeux : *Acer platanoides* est Déterminant ZNIEFF Aquitaine pour les individus spontanés en milieu naturel, ce qui n'est pas le cas ici puisque cette espèce est très commune en plantation au sein des jardins ornementaux. *Ruscus aculeatus* est quant à lui inscrit en Annexe 5 de la Directive Habitat Faune Flore (92/43/CEE). Cette espèce peut ainsi faire l'objet d'une réglementation particulière concernant son prélèvement et son exploitation (ce qui n'est pas le cas au niveau régional ou départemental) mais demeure très abondant et de très vaste répartition.

Commentaires : Très peu d'enjeux existe pour cette formation, hormis pour certains arbres de grand âge leur conférant ainsi un intérêt patrimonial certain pour la valorisation du site (Cédre, Chêne...) et pour la faune (oiseaux et chiroptères, en particulier si présence de cavité).

Pelouse de parcs avec pâturage localisé

Description : L'ensemble du site d'étude, correspondant à tous les milieux ceinturant les bâtiments, est constitué de pelouses en temps normal très entretenues par deux types d'actions à savoir des tontes régulières et du pâturage équin, ovin et caprin.

Au niveau des zones de tonte, l'expression de la végétation est ainsi très fortement limitée avec une unique strate végétale de type herbacée (et donc basse et ouverte). Les espèces présentes sont ainsi résistantes à la fréquentation et à un entretien rigoureux (*Poa annua*, *Poa pratensis*, *Medicago arabica*, *Taraxacum gr. ruderalia*, *Plantago lanceolata*...).



Différents secteurs sont également soumis à la pression du pâturage. De nature peu intense, cela a tout de même pour effet de modifier la physionomie et la structure des cortèges, les espèces végétales non-consommées par le bétail proliférant sur ces zones (Exemple : *Ranunculus acris*, *Lychnis flox-coculi*, *Rumex acetosella*...).

Dénomination habitat : Pelouses de parcs (CB : 85.12 / EUNIS : E2.64)

Espèces végétales dominantes : *Achillea millefolium*, *Bellis perennis*, *Medicago arabica*, *Poa annua*, *Poa pratensis*, *Ranunculus acris*, *Ranunculus bulbosus*, *Taraxacum gr. ruderalia*.

Espèces végétales à enjeux : Aucune

Commentaires : À noter qu'à la date de passage, l'entretien du site n'avait pas été opéré suite à la fermeture du site en lien avec la crise sanitaire (COVID-19). La détermination des espèces en présence en a ainsi été facilitée puisque l'absence d'entretien a permis leur développement.

- Faune

Concernant l'**avifaune**, 24 espèces ont été identifiées sur le site d'étude ou à proximité. Hormis 3 espèces dont la chasse est autorisée (*Columba palumbus*, *Streptopelia decaocto*, *Turdus merula*) et une espèce sans statut national (*Sturnus vulgaris*), toutes sont protégées sur le territoire national (Article 3 de la liste des espèces d'oiseaux protégés en France).

Cela ne confère cependant pas un enjeu majeur pour toutes les espèces, ce statut traduisant pour la plupart un caractère non chassable. En effet, parmi les 21 espèces protégées nationalement, la très grande majorité sont très communes et de vastes répartitions. Six espèces se détachent de ce cortège, du fait

notamment de leur statut de conservation à l'échelle nationale ou régional (selon la Liste Rouge UICN France). C'est le cas du Martinet noir (*Apus apus*), du Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), du Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*), de l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) et du Serin cini (*Serinus serinus*) qui disposent toutes de statut de conservation défavorable en France (Vulnérable VU ou quasi menacé NT). Toutefois, leur situation en Aquitaine semble relativement stable avec une vaste répartition et des effectifs globalement bons (Elles sont toutes décrites comme très communes TC régionalement). Aussi la présence du Rouge-queue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) est à souligner, celle-ci étant « Peu commun et localisée » (PCL) en Aquitaine.

Le Milan noir (*Milvus nigrans*), inscrit en Annexe I de la Directive 2009/147/CE à quant à lui été observé en vol d'altitude. Le site ne joue cependant pas de rôle particulier pour cette espèce, celle-ci devant probablement nicher au sein des vastes boisements autour du site.

Au final, il n'existe que **très peu d'enjeux de conservation concernant l'avifaune** du site. Il est toutefois utile de noter que **le Faucon crécerelle, le Martinet noir, l'Hirondelle rustique et le Rouge-queue à front blanc sont potentiellement nicheurs au niveau de certains bâtiments, notamment celui abandonné au Sud du site. Le Serin cini et le Chardonneret élégant ont quant à eux été observé au niveau du parking à l'entrée du château et doivent probablement nicher au sein des arbres ou bosquets présents sur ce secteur. Au final, bien que les enjeux soient limités pour ces espèces, des mesures particulières devront alors être envisagés afin de ne pas perturber ou détruire leurs populations sur le site d'étude.**

Concernant les **mammifères**, 3 espèces ont été identifiées (Chevreuil, Lièvre, Lapin de garenne). Aucune de ces espèces ne dispose de statut de protection, toutes trois étant inscrites sur la liste des espèces dont la chasse est autorisée. A noter toutefois que si le Lièvre et le Chevreuil disposent d'un statut de « Préoccupation mineure » selon la liste rouge nationale, le Lapin de Garenne reste quant à lui considéré comme « Quasi-menacé ». Cela est en lien avec déclin global de ses effectifs (bien que sa présence reste quasi-continue sur le territoire). Largement présent et commun en Aquitaine, **le lapin de Garenne dispose ici d'enjeux de conservation qui reste considérés comme faibles, tout comme le Chevreuil et le Lièvre.**

Aussi, si aucune recherche spécifique n'a été menée concernant les **chiroptères**, il apparaît que de nombreux bâtiments (abandonnés ou non) pourraient jouer un rôle pour ce taxon. Des populations sont en effet connues dans le secteur (colonies d'espèce indéterminée au sein des chais à vin – Com. Pers. Mme Miecaze -, Sérotine commune au niveau du Château – Com. Pers. Olivier Touzot). Une **attention particulière devra donc être portée sur ce taxon dans le cadre du projet.**

Concernant les **reptiles**, deux espèces ont été identifiées sur le site d'étude, à savoir le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et le Lézard vert occidental (*Lacerta bilineata*). Ces deux espèces sont protégées sur territoire national selon l'Article 2 de la liste des amphibiens et reptiles protégées en France et inscrites en Annexe IV de la Directive Habitat-Faune-Flore 92/43/CEE (Liste des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessite une protection stricte). Toutefois, ces deux espèces restent très communes et abondantes dans leur habitat, disposent d'un statut de « préoccupation mineure » selon les listes rouges nationales et régionales et présentent ainsi ici des **enjeux de conservation considérés comme faibles.**

Concernant les **Lépidoptères**, 5 espèces ont été identifiées sur le site d'étude à savoir le Citron, la Mélitée du plantain, le Tircis, la Piéride de la rave et l'Azuré commun. Aucune de ces espèces ne disposent de statut de protection, celles-ci étant relativement ubiquistes, abondantes et de vastes répartition. Elles disposent d'ailleurs toutes d'un statut de « Préoccupation mineure » selon les listes rouges nationales et régionales. **Les enjeux de conservation de ces espèces sur le site sont ainsi considérés comme très faibles.**

3.2.5.3. Cartes récapitulatives des habitats et des principales espèces à enjeux du site d'étude



Légende

Formations végétales		Espèce faunistique et floristique à enjeux	
	<i>Chênaie pionnière à Chêne tauzin et Asphodèle blanche</i>		<i>Lacerta bilineata</i>
	<i>Plantation de Pins maritimes</i>		<i>Podarcis muralis</i>
	<i>Pelouses de parcs</i>		Zone potentielle à Chiroptères
	<i>Zones pâturées</i>		Nichage probable de <i>Serinus serinus</i> et <i>Carduelis carduelis</i>
	<i>Bosquets ou arbres isolés ornementaux</i>		Nichage probable de <i>Apus apus</i> , <i>Falco tinnunculus</i> , <i>Hirundo rustica</i> et <i>Phoenicurus phoenicurus</i>
			<i>Carex cf. pilulifera</i>

3.2.5.4. Bilan et commentaires concernant les enjeux faune, flore et habitats du site d'étude :

Tout d'abord, il est important de préciser que le temps alloué pour la réalisation des inventaires faunistiques et floristiques, qui plus est sur une seule saison, ne permet pas d'avoir une vision exhaustive des éléments biologiques et écologiques du site d'étude.

Concernant les habitats naturels, le site d'étude présente dans son intégralité des milieux fortement soumis aux activités anthropiques plus ou moins récentes. En effet, le degré de naturalité des différents habitats identifiés est globalement faible puisque sous l'influence de la gestion opérée sur le site et du pâturage. Les enjeux de conservation sont donc qualifiés de faibles pour l'ensemble des habitats identifiés. Cela reste également valable pour les boisements de la Chênaie acidiphile à Chêne tauzin qui ne présentent pas totalement les caractéristiques physiologiques de l'habitat d'intérêt communautaire du même nom (entretien important, plantations de pins et autres espèces ornementales...). À noter qu'aucune zone humide n'est présente sur le site d'étude.

Concernant la flore, très peu d'enjeux ont été identifiés puisque toutes les espèces observées sont soit ornementales soit endémiques mais de vastes répartitions et abondantes en Gironde. Seul *Carex cf. pilulifera* se détache un peu de ce cortège car moins représentée en Gironde (Assez vaste distribution et considérée comme rare) mais avec un statut de « Préoccupation mineure –LC » selon les différentes listes rouges. Les enjeux de conservation pour cette espèce restent alors considérés comme faibles, d'autant que la seule station identifiée se situe au sein des boisements en dehors du périmètre du projet de réhabilitation.

Concernant la faune, il existe dans l'ensemble peu d'enjeux concernant les espèces identifiées. En effet, même si certaines disposent de statuts de protection nationale (notamment concernant les oiseaux et les reptiles), toutes sont très communes dans l'aire géographique considérée. Toutefois, certaines espèces ou groupe d'espèces méritent une attention particulière avec notamment :

- des espèces d'oiseaux potentiellement nicheuses au sein de certains bâtiments du site qui disposent d'une réglementation particulière, d'une répartition plus sporadique à l'échelle régionale ou d'un statut de vulnérabilité nationale. C'est le cas du Martinet noir, du Faucon crécerelle, de l'Hirondelle rustique et du Rouge-queue à front blanc ;
- des espèces d'oiseaux potentiellement nicheuses au sein des bosquets ou arbres à proximité du parking à l'entrée du Château qui disposent d'un statut de vulnérabilité nationale (bien que très commune en Aquitaine). C'est le cas du Serin cini et du Chardonneret élégant.
- de populations de chiroptères potentiellement présentes au sein des bâtiments visés par la réhabilitation.



3.2.5.5. Analyse des incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes du projet sur les habitats et les espèces

Pour rappel, le projet d'aménagement concerne la réhabilitation de certains bâtiments du domaine du Château de Léognan avec une mise en compatibilité du PLU. Les milieux forestiers adjacents ne font ainsi pas partis du périmètre du projet.

Incidences du projet sur les zonages réglementaires, de protection et/ou de connaissance.

Les premiers périmètres ZNIEFF, Natura 2000 et de Réserve Naturelle se situent tous à plus de 4km. Le projet n'aura donc aucune incidence sur ces zones étant donnée la distance les séparant.

Incidences du projet sur les habitats d'intérêt communautaire

Un habitat naturel identifié dans l'aire d'étude est cité au sein des cahiers d'habitat de la Directive Faune-Flore-Habitat (92/43/CEE). Il s'agit de la « *Chênaies pionnières à Chêne tauzin et Asphodèle blanche* » (CB : 41.65 / EUNIS : G1.7B5 / Cahier d'habitat Natura 2000 : 9230-1). Toutefois, ces habitats sont présents ici sous un aspect dégradé (progression d'espèces ornementales, plantations de pins...). Ils sont par ailleurs situés à la périphérie du périmètre du projet (boisement autour du domaine). Le projet n'aura donc aucune incidence directe sur le projet.

Incidences du projet sur les espèces d'intérêt communautaire

Dans le cadre de cette étude, aucune espèce végétale d'intérêt communautaire n'a été observée sur le site d'étude. Concernant la faune, hormis les espèces cités au sein des Annexes de la Directive (Oiseaux – 2009/147/CE - ou Faune-Flore-Habitats - 92/43/CEE) listant les espèces chassables, 3 espèces d'intérêt communautaires ont été identifiées :

- Le Milan noir (*Milvus nigrans*), cité en Annexe I de la Directive Oiseaux (2009/147/CE). Cette espèce a été observée en vol au dessus du site d'étude et doit probablement être nicheur au sein du massif forestier adjacent. Le projet n'aura alors aucune incidence directe sur cette espèce qui n'utilise pas le site directement.
- Le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et le Lézard vert (*Lacerta bilineata*) sont cités en Annexe IV de la Directive Faune-Flore-Habitats (92/43/CEE) mais disposent ici d'enjeux mineurs de conservation en lien avec leur très forte occurrence et abondance dans de multiples habitats. Par ailleurs, la nature du projet ne devrait avoir qu'une incidence minime sur ces populations.

Incidences du projet sur les autres espèces à enjeux

Dans le cadre de cette étude, quelques autres espèces à enjeux ont été identifiées au sein des bâtiments visés par le projet ou semblent tout du moins liées à ces zones bâties pour une partie de leur cycle biologique. C'est le cas du Martinet noir, du Faucon crécerelle, de l'Hirondelle rustique, du Rouge-queue à front blanc ou encore des Chiroptères. D'autres espèces comme le Serin cini et le Chardonneret élégant sont potentiellement nicheurs au niveau des arbres à proximité du parking. Les travaux de réhabilitation induiront alors une perturbation de leur population qu'il convient de prendre en compte par des mesures adaptées.

Incidences du projet sur les zones humides

L'Arrêté du 24 Juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides notamment par la présence d'espèces végétales et/ou de communautés végétales caractéristiques des zones humides. Les inventaires de la flore et des habitats naturels sur le site d'étude permettent d'affirmer qu'aucune zone humide n'est présente au sein du périmètre visé par le projet de réhabilitation (ce qui n'exclut pas la présence d'un ruisseau, d'un étang et donc de potentielles zones humides au Nord des boisements du site d'étude mais largement en dehors du périmètre étudié).

3.2.5.6. Mesures d'évitement ou de suppression des incidences du projet

Le diagnostic écologique et l'analyse des incidences réalisées précédemment montrent que les enjeux et les risques vis à vis de la faune, de la flore et des habitats naturels sont très limités dans le cadre de ce projet. Ainsi, les mesures d'évitement et/ou de suppressions des incidences à mettre en place sont peu nombreuses et pour certaines d'ordre préventif.

Afin de limiter les perturbations sur les quelques espèces à enjeux susceptibles d'utiliser le site (notamment pour l'avifaune avec le Faucon crécerelle, le Martinet noir, l'Hirondelle rustique, le Rouge queue à front blanc, le Serin cini et le Chardonneret élégant, mais également les reptiles), un phasage des travaux pourra être opéré afin de d'éviter une perturbation de leur cycle biologique. Il s'agirait donc pour cela de n'effectuer aucune opération pouvant nuire à la nidification et à la croissance des juvéniles (ces différentes espèces étant supposées nicheuses au sein du bâtiment ou à proximité du parking d'entrée du château). Pour cela, la période la plus adéquate afin d'entamer les travaux en limitant le plus possible les perturbations sur les espèces concernées se restreint au mois de Septembre et Octobre.

Par ailleurs, il existe à ce jour peu d'informations concernant la présence de population de chiroptère sur le site d'étude. Toutefois, il apparaît que certains bâtiments, dont celui visé dans le cadre de la réhabilitation, pourraient abriter des colonies de certaines espèces, au moins pour une partie de leur cycle biologique. Ainsi, en amont de toute intervention, il paraît primordial de mener une étude spécifique afin de vérifier la présence ou non de populations de chiroptères sur le site. Pour cela, une demande d'intervention pourrait être formulée auprès de certaines associations et notamment du Groupe Chiroptère Aquitaine (GCA). Si la présence de colonie est avérée, des mesures d'évitement et de réduction d'impact pourront être réfléchies et adaptées aux observations effectuées. Cela pourra par exemple passer par un phasage particulier des travaux (dont la période dépendra du type d'utilisation des bâtiments) ou encore sur la mise en place d'installations spécifiques dans le but de pérenniser ces populations (au sein même ou à proximité des bâtiments).

Par ailleurs, de nombreux arbres présents au sein du parc du Château de Léognan peuvent être considérés comme d'intérêt patrimonial étant donné leur âge et donc leur taille. L'intérêt réside alors d'une part dans la valorisation paysagère du site, mais il existe également des enjeux potentiels pour certains groupes d'espèces liés aux micro-habitats arborés (notamment l'avifaune et les chiroptères). Ainsi, des mesures spécifiques de protection des arbres en place pourront être envisagées durant la phase chantier (par exemple par la mise en place de palissade autour de chaque individu de haut port).

Tableaux récapitulatifs des inventaires

Chênaies dégradées à Chêne tauzin et Asphodèle blanche (+ plantations diverses)				
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste rouge Nationale	Liste rouge régionale	Statut Gironde
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	LC	LC	VV-AA
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante	LC	LC	VV-AA
<i>Arenaria montana</i>	Sabline des montagnes	LC	LC	V-A
<i>Asphodelus albus</i>	Asphodèle blanche	LC	LC	V-A
<i>Avenella cf. flexuosa</i>	Foin tortueux	LC	LC	V-A
<i>Carex cf. pilulifera</i>	Laîche à pilules	LC	LC	aV-R
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	LC	LC	VV-AA
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	LC	LC	V-AA
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	LC	LC	V-A
<i>Lonicera sp.</i>	Chèvrefeuille	LC	LC	
<i>Luzula forsteri</i>	Luzule de Forster	LC	LC	V-A
<i>Melampyrum pratense</i>	Mélampyre des prés	LC	LC	V-AA
<i>Pilosella officinarum</i>	Piloselle	LC	LC	V-A
<i>Pinus pinaster</i>	Pin maritime	LC	LC	VV-AA
<i>Pteridium aquilinum</i>	Fougère aigle	LC	LC	VV-AA
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne tauzin	LC	LC	V-A
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	LC	LC	VV-AA
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Renoncule bulbeuse	LC	LC	VV-AA
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Acacia	Na		VV-A&H
<i>Rumex acetosella</i>	Petite oseille	LC	LC	VV-AA
<i>Silene latifolia alba</i>	Compagnon blanc	LC	LC	VV-A
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	LC	LC	VV-AA
<i>Viola cf. reichenbachiana</i>	Violette des bois	LC	LC	V-A

Pelouses de parcs (pâturées par secteurs)				
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste rouge Nationale	Liste rouge régionale	Statut Gironde
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	LC	LC	VV-AA
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Sabline des murs	LC	LC	V-A
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette	LC	LC	VV-AA
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Bourse à pasteur	LC	LC	VV-AA
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	LC	LC	VV-AA
<i>Galium aparine</i>	Gaillet gratteron	LC	LC	VV-AA

<i>Geranium dissectum</i>	Géranium découpé	LC	LC	VV-A
<i>Geranium molle</i>	Géranium à feuilles molles	LC	LC	VV-A
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite	LC	LC	VV-AA
<i>Lychnis flos-coculi</i>	Œil de perdrix	LC	LC	V-AA
<i>Medicago arabica</i>	Luzerne tachetée	LC	LC	VV-AA
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	LC	LC	VV-AA
<i>Poa annua</i>	Pâturin annuel	LC	LC	VV-AA
<i>Poa pratensis</i>	Pâturin des prés	LC	LC	V-A
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule acre	LC	LC	VV-AA
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Renoncule bulbeuse	LC	LC	VV-AA
<i>Raphanus raphanistrum</i>	Ravanelle	LC	LC	VV-A
<i>Rumex acetosella</i>	Petite oseille	LC	LC	VV-AA
<i>Taraxacum gr. Ruderalia</i>	Pissenlit	LC	LC	VV-AA

Jardins ornementaux						
Nom scientifique	Nom vernaculaire	DHFF	Liste rouge Nationale	Liste rouge régionale	Statut Gironde	ZNIEFF
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo		Na		V-R&H	
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane		LC	LC	L-aR&H	X
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier d'inde		Na		aV-L&H	
<i>Anisantha sterilis</i>	Brome stérile		LC	LC	VV-AA	
<i>Bryonia dioica</i>	Bryone dioïque		LC	LC	V-aR	
<i>Carex divulsa</i>	Laïche écarté		LC	LC	aV-A	
<i>Catalpa sp.</i>	Catalpa				H	
<i>Cedrus sp.</i>	Cédre				H	
<i>Chelidonium majus</i>	Chélidoine		LC	LC	VV-AA	
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne		LC	LC	VV-AA	
<i>Galium aparine</i>	Gaillet gratteron		LC	LC	VV-AA	
<i>Geranium robertianum</i>	Herbe à Robert		LC	LC	VV-AA	
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier sauce		LC		V-aR&H	
<i>Morus sp.</i>	Murier				H	
<i>Olea sp.</i>	Olivier				H	

<i>Pinus sylvestris</i>	Pin sylvestre		LC	LC	L-R&H	
<i>Platanus sp.</i>	Platane				H	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise		Na		L-R&H	
<i>Prunus sp.</i>	Prunier sauvage					
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé		LC	LC	VV-AA	
<i>Quercus rubra</i>	Chêne d'Amérique		Na		L-A&H	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Acacia		Na		VV-A&H	
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon	Ann. 5	LC	LC	VV-AA	
<i>Syringa sp.</i>	Lilas				H	
<i>Thuja sp.</i>	Thuya				H	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petite feuille		LC	LC	L-R&H	

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	Directive Oiseaux/Habitats	Liste rouge France	Liste rouge Aquitaine ou équivalent	Berne	Bonn
Oiseaux							
<i>Aegithalos caudatus</i>	Mésange à longue queue	Art. 3		LC	TC	Ann. III	
<i>Apus apus</i>	Martinet noir	Art. 3		NT	TC	Ann. III	
<i>Buteo buteo</i>	Buse variable	Art. 3		LC	TC	Ann. III	Ann. II
<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant	Art. 3		VU	TC	Ann. II	
<i>Certhia brachydactyla</i>	Grimpereau des jardins	Art. 3		LC	TC	Ann. III	
<i>Columba palumbus</i>	Pigeon ramier	Chasse autorisée	Ann. II/1 & III/1	LC	TC		
<i>Cuculus canorus</i>	Coucou gris	Art. 3		LC	C	Ann. III	
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Mésange bleue	Art. 3		LC	TC	Ann. II	
<i>Erithacus rubecula</i>	Rouge gorge familier	Art. 3		LC	TC	Ann. II & III	Ann. II
<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	Art. 3		NT	TC	Ann. II	Ann. II
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres	Art. 3		LC	TC	Ann. III	
<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique	Art. 3		NT	TC	Ann. II	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rosignol philomèle	Art. 3		LC	C	Ann. II	Ann. II
<i>Milvus nigrans</i>	Milan noir	Art. 3	Ann. I	LC	TC	Ann. III	Ann. II
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	Art. 3		LC	TC	Ann. II	
<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	Art. 3		LC	TC		

<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rouge-queue à front blanc	Art. 3		LC	PCL	Ann. II	Ann. II
<i>Phylloscopus collybita</i>	Pouillot véloce	Art. 3		LC	TC	Ann. III	
<i>Picus viridis</i>	Pic vert	Art. 3		LC	TC	Ann. II	
<i>Prunella modularis</i>	Accenteur mouchet	Art. 3		LC	C	Ann. II	
<i>Serinus serinus</i>	Serin cini	Art. 3		VU	TC	Ann. II	
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tourterelle turc	Chasse autorisée	Ann. II/2	LC	TC	Ann. III	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Etourneau sansonnet		Ann. II/2	LC	TC		
<i>Turdus merula</i>	Merle noir	Chasse autorisée	Ann. II/2	LC	TC	Ann. III	
Mammifères							
<i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuil	Chasse autorisée		LC	TC	Ann. III	
<i>Lepus europaeus</i>	Lièvre	Chasse autorisée		LC	TC		
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Lapin de garenne	Chasse autorisée		NT	TC		
Reptiles							
<i>Lacerta bilineata</i>	Lézard vert	Art. 2	Ann. IV	LC	LC	Ann. III	
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	Art. 2	Ann. IV	LC	LC		
Lépidoptères							
<i>Gonepteryx rhamni</i>	Citron			LC	LC		
<i>Melitaea cinxia</i>	Mélictée du plantain			LC	LC		
<i>Pararge aegeria</i>	Tircis			LC	LC		
<i>Pieris rapae</i>	Piéride de la rave			LC	LC		
<i>Polyommatus icarus</i>	Azuré commun			LC	LC		

4. ANNEXE

FIDURYS

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE

Phi Dominic TRAN
Jean-François TRAN

Attestation à l'intention du Groupe MILLESIME - SAS C LES VIGNES
PROJET DU CHATEAU LEOGNAN

Nous soussignés, Cabinet FIDURYS, agissant en qualité d'expert-comptable du Groupe MILLESIME et des filiales des maisons françaises en exploitation.

A ce titre, nous attestons :

- que plus de 150 emplois permanents ont été créés depuis 2015.
- qu'à l'heure actuelle 15 personnes sont employées sur le site du Château pour les activités viticoles et la restauration.
- qu'au vu du Business Plan produit par le Groupe MILLESIME et de la densité du projet, cela va nécessiter l'embauche de 47 salariés ETP (Equivalent Temps Plein) supplémentaires, plus d'éventuels renforts en saison.

En foi de quoi, la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le 17 juillet 2020


Phi Dominic TRAN
Expert-comptable

FIDURYS
Société d'expertise comptable
18 boulevard Montmartre - 75009 PARIS
Tél. : 01 48 01 68 68
Fax : 01 42 33 13 10

Bureaux et siège social : 18, boulevard Montmartre - 75009 PARIS - Téléphone : 01.48.01.68.68
Télécopie : 01.42.33.13.10 - e-mail : phitrans860@wanadoo.fr
SARL au capital de 300 000 Euros
RCS PARIS B 444 596 498 - SIRET 444 596 498 00022 - TVA intracommunautaire FR27444596498