



## **Dossier d'enquête publique**

### **Note de présentation dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Léognan**

#### **1. Coordonnées du maître d'ouvrage**

Mairie de Léognan

Tél : +33 (0)5 57 96 00 40

Mail : [contact@mairie-leognan.fr](mailto:contact@mairie-leognan.fr)

La commune de Léognan est désignée comme autorité compétente pour organiser l'enquête publique portant sur le PLU.

Des informations peuvent être demandées en Mairie de Léognan aux jours et heures d'ouverture habituelle, auprès de l'autorité responsable du projet, représentée par Monsieur Laurent BARBAN, maire de la commune, ou de ses services.

#### **2. Objet de l'enquête publique**

Le projet ne prévoit pas l'édification de nouvelles constructions. Il s'agit de mettre en valeur et réhabiliter les constructions existantes (château et dépendances). Les boisements existants sont préservés et ne font l'objet d'aucune réduction. La déclaration de projet (dont le dossier est joint à cette fiche de synthèse) s'inscrit autour de 3 objectifs :

##### L'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques :

- ✓ Le domaine du Château de Léognan, qui accueillait en 2019 environ 30 000 visites, viendra accueillir après le projet près d'une quarantaine de chambres, en lieu et place de 5 chambres d'hôtes actuelles, 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 au développement touristique et à 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'oénotourisme, 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.

Ce projet rencontre une difficulté réglementaire puisque le château de Léognan et les dépendances sont aujourd'hui classées dans le PLU en zone naturelle, rendant impossible sa mise en œuvre.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU présente l'intégralité du projet a fait l'objet d'une étude sur les incidences écologiques.

Cette 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 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 sont les suivantes :

- ✓ 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. Décision de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas

La décision n°2021DKNA4 a été rendue le 8 janvier 2021 : dans son article premier, l'autorité environnementale dispose qu'en application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de mise en compatibilité du PLU de Léognan(33) présenté par le maire de la commune de Léognan **n'est pas soumis à évaluation environnementale** ;

## 4. Cadre réglementaire

### 4.1. Textes régissant l'enquête publique

Le cadre réglementaire pour l'organisation de l'enquête publique s'inscrit dans le Code de l'urbanisme et le Code de l'Environnement.

Code de l'urbanisme – article 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. »

#### Code de l'urbanisme – article L. 153-55

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

#### Code de l'urbanisme – article L. 153-56

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

#### Code de l'urbanisme – article L. 153-57

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° **Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »**

#### Code de l'urbanisme – article L. 153-58

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire

enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

#### Code de l'urbanisme – article L. 153-59

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

#### Code de l'Environnement

« L'organisation de l'enquête publique répond aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-34 du Code de l'Environnement, modifiés par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 (portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement) et de l'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 (portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement). »

#### 4.2. Procédure administrative

- a) Engagement de la procédure par délibération du maire le 29/09/2020
- b) Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées le 07/01/2021
- c) Décision en date du 11/12/2020 de la présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant Monsieur BETBEDER Henri en qualité de commissaire-enquêteur,
- d) Enquête publique du 17/02/2021 au 19/03/2021 inclus.
- e) Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU à l'issue de l'enquête publique