

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception : 06/01/2022	Dossier complet le : 06/01/2022	N° d'enregistrement : 2022-12074

1. Intitulé du projet

Château de Léognan - Réhabilitation d'un château viticole et de ses dépendances

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAS C LES VIGNES

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

MONNIN, Philippe, gérant

RCS / SIRET

8 5 0 9 5 8 9 5 0 0 0 0 1 4

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39	Travaux de rénovation sur des bâtiments existant n'entraînant pas de surface de plancher ou d'emprise supérieure à 10.000m ² . Le projet ne prévoit pas l'édification de nouveau volume de construction.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

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

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)

4.2 Objectifs du projet

- 1) L'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques
- 2) Le développement des loisirs et du tourisme
- 3) La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Rénovation complète du chateau et de ses dépendances et transformation en activité d'hébergement hôtelier de 19 chambres

Rénovation complète du bâtiment Le Colombier et transformation en activité d'hébergement hôtelier d'1 chambre

Rénovation complète des anciennes écuries et transformation en activité d'hébergement hôtelier de 20 chambres, activités SPA et séminaire

Modification de l'aménagement des zones de parkings véhicules existantes et création d'une zone de parking complémentaire d'environ 95 places.

Modification et rénovation des réseaux et voiries VRD

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 ;

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

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- 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 ;

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 séniors, 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.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet a fait l'objet d'un dépôt de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU le 20/07/2020 ayant été suivi d'une décision après examen au cas par cas de la MRAE le 08/01/2021

puis d'un dépôt de demande de Permis de Construire n°PC 033 238 21 R0021 accordée le 08/07/2021

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette totale du terrain	693 053m ²
Assiette de la zone du terrain concernée par le projet (parcelles D2448, D2444, D2449, D2447)	24 110m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

88 Chemin du Barp
33850 LEOGNAN

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 4 ° 4 2 ' 2 5 " N Lat. 0 ° 3 8 ' 1 2 " W

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Indirectement, la commune de Saucats, limitrophe à la commune de Léognan, est concernée par deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Indirectement, il existe un site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gat Mort et du Saucats » (FR7200797) située dans la commune de Saucats, limitrophe au Sud de Léognan
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eclairages extérieurs piétonniers de faible puissance
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Evacuation des réseaux de ventilation d'air filtré
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Evacuation des eaux usées des différents bâtiments dans un système d'assainissement autonome</p> <p>Récupération des eaux pluviales des toitures des différents bâtiments du projet dans des bassins d'infiltration</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Evacuation des eaux usées des différents bâtiments dans un système d'assainissement autonome</p> <p>Les aménagements pour le stationnement seront réalisés en matériaux perméables afin de permettre l'infiltration de l'eau dans les sols</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

[Empty space for description of measures and characteristics]

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Considérant que le projet porte exclusivement sur la rénovation de bâtiments existants sans construction nouvelle,
 Considérant qu'une première décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été émise le 08 janvier 2021 spécifiant dans son article 1 sa décision de ne pas soumettre le projet à une évaluation environnementale,
 nous considérons qu'une étude environnementale sur la base du présent Permis de Construire - dont l'objet et la destination sont conformes à la précédente Déclaration de Projet - n'est pas nécessaire.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

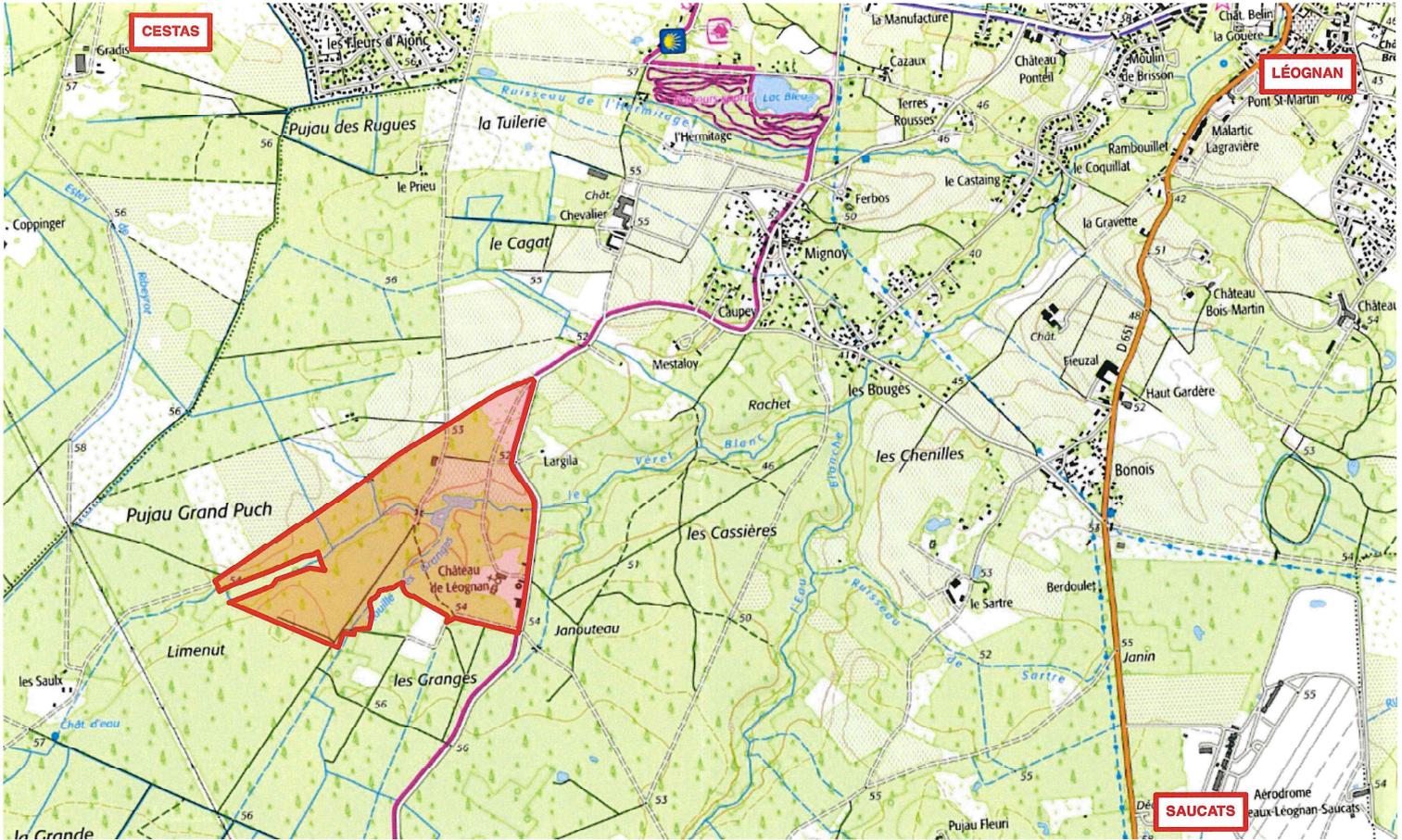


Fait à **Bordeaux**

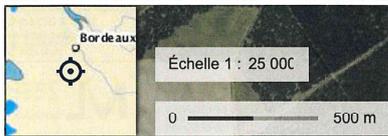
le, **17/12/2021**

Signature





DOSSIER MRAE		OPERATION		MAÎTRE D'OUVRAGE
		Régénération d'un château viticole et de ses dépendances.		SAS C LES VIGNES 88 Chemin du Barp 33880 LÉOGNAN
Page n°	Plan de situation	ÉCHELLE	ADRESSE DU PROJET	 <small>certifié conforme au cahier des charges particulier approuvé</small>
01		1/25 000	CHÂTEAU DE LÉOGNAN 88 Chemin du Barp 33880 LÉOGNAN	
		04/10/2021		



DOSSIER MRAE		OPERATION		MAITRE D'OUVRAGE	
		Réhabilitation d'un château viticole et de ses dépendances.		SAS C LES VIGNES 85 Chemin du Barp 33850 LÉOGNAN	
Page n°	Plan de situation	ÉCHELLE	1/25 000	ADRESSE DU PROJET	
02		DATE DE CREATION	04/10/2021	CHÂTEAU DE FOGNAN 88 Chemin du Barp 33850 LÉOGNAN	
		DATE DE MODIFICATION			



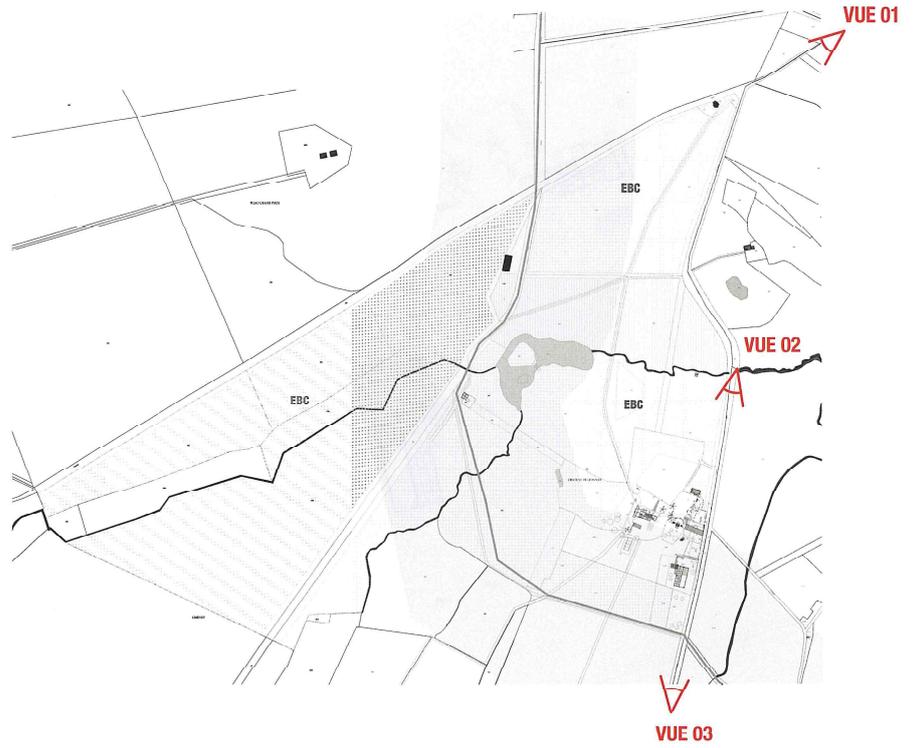
VUE 01



VUE 02



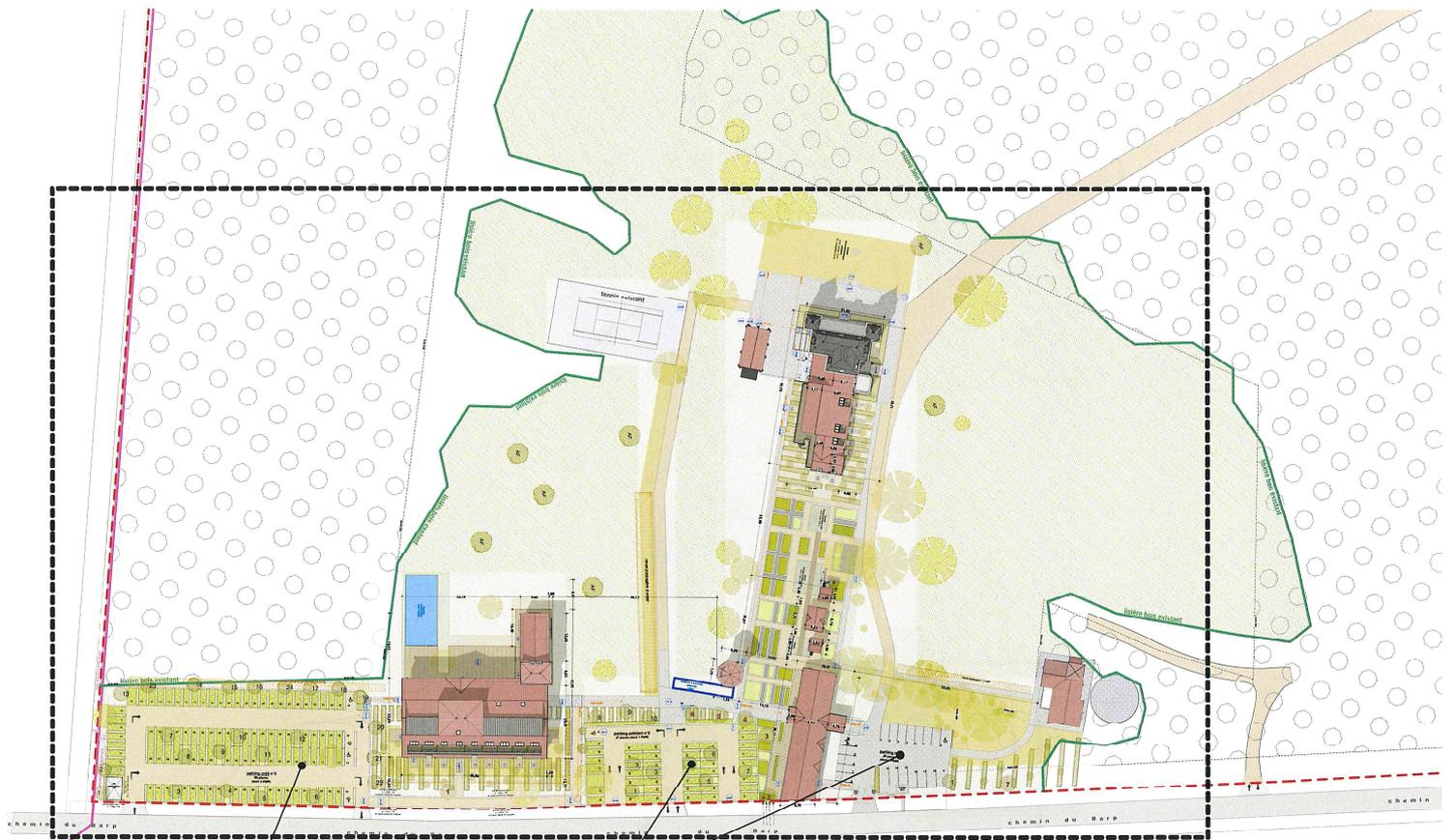
VUE 03



DOSSIER MRAE		OPERATION Réhabilitation d'un château viticole et de ses dépendances.		MAITRE D'OUVRAGE SAS C LES VIGNES 88 Chemin du Barp 33850 LEOGNAN	
N ▲	Page n°	Environnement lointain - Plan de repérage et Photographies			
	04	ÉCHELLE	1:7000	ADRESSE DU PROJET CHÂTEAU DE FOGNAN 88 Chemin du Barp 33850 LEOGNAN	
		DATE DE CREATION	04/10/2021	ML 2 bordeaux	
		DATE DE MODIFICATION	-		



DOSSIER MRAE		OPERATION		MAITRE D'OUVRAGE	
		Réhabilitation d'un château viticole et de ses dépendances.		SAS C LES VIGNES 88 Chemin du Barp 33850 LEOGNAN	
Page n°	05	Plan de masse général		ÉCHELLE	1:5000
numéro de page	05	DATE DE CREATION	04/10/2021	ADRESSE DU PROJET	CHATEAU DE LEOGNAN 88 Chemin du Barp 33850 LEOGNAN
numéro de page dans le dossier	173	DATE DE MODIFICATION	-		
				 2 <small>travaux de réhabilitation de l'édifice</small> BOURDEAUX	



parking à créer
95 places

parkings existants réhabilités
57 places

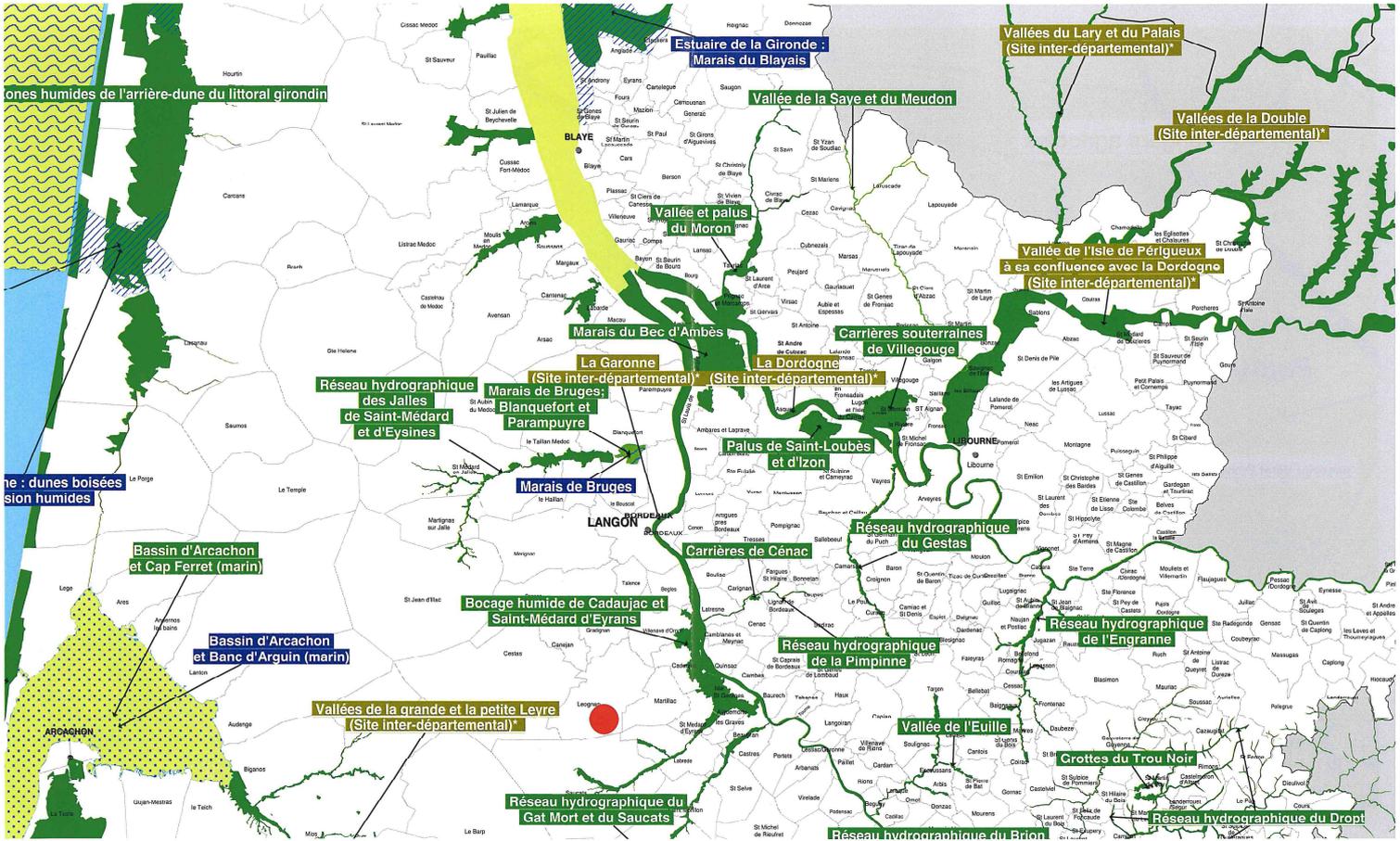


DOSSIER MRAE

OPERATION
Réhabilitation d'un château viticole et de ses dépendances.

MAITRE D'OUVRAGE
SAS C LES VIGNES
88 Chemin du Barp
33850 LEOGNAN

Page n° 06	Plan de masse zoom projet		ADRESSE DU PROJET CHATEAU DE LEOGNAN 88 Chemin du Barp 33850 LEOGNAN	 <small>Travaux réalisés sous l'égide de la norme ISO 9001 certifiée</small> bordeaux
	ÉCHELLE DATE DE MODIFICATION	1:1000 04/10/2021		
page #NumMisPageDan SousEm / 173				



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Zonage Natura 2000 et état d'avancement
(dernière mise à jour : juin 2016)



DOSSIER MRAE		OPERATION	MAITRE D'OUVRAGE
Page n°	Carte de localisation Natura 2000	Réhabilitation d'un château viticole et de ses dépendances.	SAS C LES VIGNES 84 Chemin du Barp 33850 LEOGNAN
08	ÉCHELLE	ADRESSE DU PROJET	ML 2 Maitre d'ouvrage 33850 LEOGNAN
	DATE DE CREATION	CHÂTEAU DE L'ÉCOLE 88 Chemin du Barp 33850 LEOGNAN	
	DATE DE MODIFICATION	04/10/2021	