

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes

Bordeaux, le **31 MAI 2016**

Mission Connaissance et Évaluation

**Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
avec une déclaration de projet
Commune de Saint-Selve
(Gironde)**

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement**
(article L121-10 du Code de l'Urbanisme)

Avis PP-2016-232

Date de saisine de l'autorité environnementale : 1^{er} mars 2016

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 17 mars 2016

I. Contexte général

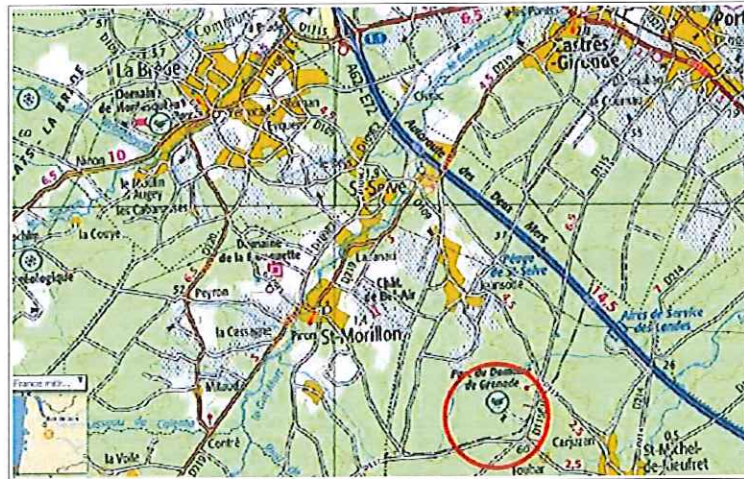
Le présent avis porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Selve, en vue de permettre la réalisation d'un projet de golf sur le domaine de Grenade.

Ce projet, qui se développe sur 57 hectares, prévoit

- un parcours de golf de 18 trous,
- une académie dédiée à l'initiation et à l'entraînement,
- un practice pour 90 joueurs,
- un local d'accueil.

Le projet s'accompagne également d'un hôtel 5 étoiles de 60 chambres sur 3 niveaux à l'emplacement du chapiteau existant. Le club house du golf et tous les locaux techniques nécessaires à l'activité du golf seront également intégrés dans les écuries existantes.

La localisation du projet est représentée ci-après :



Localisation du projet – extrait du dossier



Esquisse du projet de golf – extrait du dossier

Le projet prévoit un déboisement partiel de 3,7 ha.

La mise en compatibilité entraînant une réduction d'espaces naturels, celle-ci est soumise à une évaluation environnementale en application des articles R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette évaluation environnementale fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, émis par le préfet de la Gironde

En remarque, la réalisation du golf nécessitera par ailleurs la réalisation d'une **étude d'impact** en application de la rubrique 46 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative aux golfs d'une surface supérieure à 25 ha.

II. Objet de la mise en compatibilité

Le projet de mise en compatibilité porte sur :

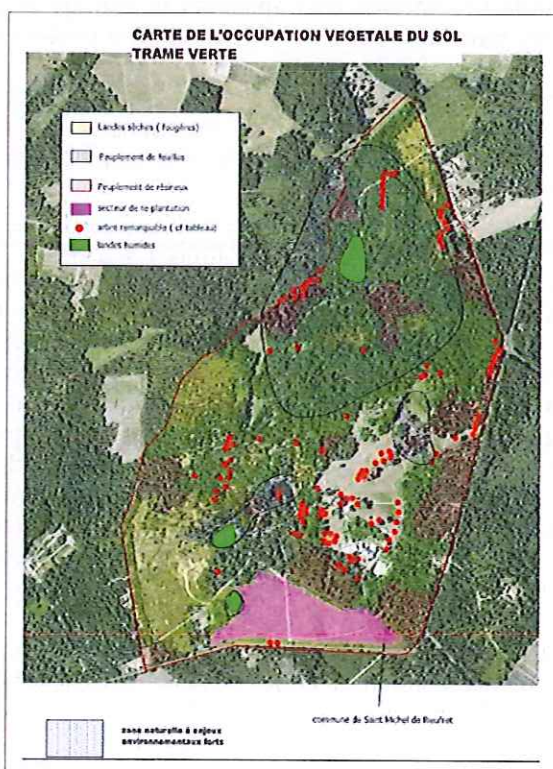
- la modification du zonage et du règlement du PLU avec la création d'un secteur Ng de 66,12 ha permettant l'activité golf sur l'emprise du projet (zonage actuel N plus protecteur),
- l'extension limitée de la zone Nt (zone permettant le projet d'hôtel),
- la modification du règlement au niveau des zonages Ng et Nt.

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

Le dossier intègre une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU, intégrant notamment une analyse des principaux enjeux environnementaux du site. Il apparaît en particulier que le site d'implantation du projet :

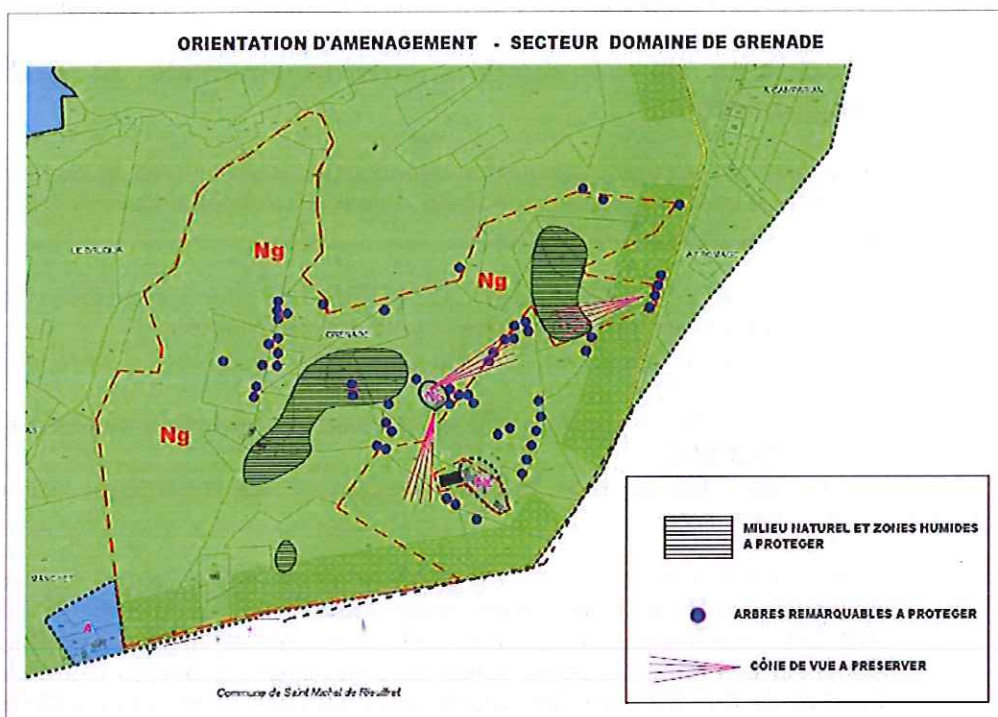
- présente localement des habitats naturels, parfois considérés comme humides, abritant potentiellement des espèces faune et flore protégées,
- présente des arbres remarquables, qui ont fait l'objet d'un recensement, et qu'il convient de préserver,
- présente une grande richesse paysagère et patrimoniale liée à son histoire (domaine de Grenade),
- est situé au droit d'une nappe (nappe de l'oligocène) qu'il convient également de préserver.

Concernant plus particulièrement **la thématique du milieu naturel**, les secteurs les plus sensibles du domaine sont constitués par les massifs boisés au Nord du domaine, le long de la piste blanche (habitats supposés des rapaces comme le Milan noir) et les paysages plus ouverts des lisières des clairières. Les autres secteurs sensibles sont constitués par les landes à molinie et fougères du Nord et du Sud ainsi que les abords et berges des plans d'eau artificiels, notamment pour les amphibiens, les odonates et les papillons. Le rapport de présentation intègre en page 58 une carte représentative des milieux naturels avec indication des zones naturelles à enjeux environnementaux forts :



Zones naturelles à préserver – extrait du dossier

Les nouvelles dispositions du PLU prévoient la mise en place d'un zonage Ng (moins protecteur que le zonage N actuel) sur l'ensemble du périmètre du projet, englobant notamment ces secteurs sensibles. Pour tenir compte de la présence de ces secteurs sensibles, il est relevé avec intérêt la mise en place d'une orientation d'aménagement indiquant qu'il convient de protéger ces derniers (zonage hachuré visant à protéger le milieu naturel et les zones humides), ainsi que les arbres remarquables.



Orientation d'aménagement – extrait du dossier

Au-delà de la mise en place d'une orientation d'aménagement, l'autorité environnementale recommande néanmoins de conserver le zonage N actuel sur les secteurs sensibles (zones hachurées), garantissant ainsi une meilleure protection.

Concernant la thématique du paysage, les incidences potentielles du projet font l'objet d'une analyse en pages 67 et suivantes du rapport. Les incidences négatives restent a priori très **limitées**, la conception du futur golf privilégiant l'utilisation des clairières et trouées forestières existantes.

Enfin, concernant la thématique du milieu physique, le rapport de présentation précise en page 69 que le contexte hydrologique du domaine est totalement autonome, ce qui ne semble pas exact pour partie : le domaine est en effet traversé par des fossés d'orientation Sud-Nord drainant au préalable l'amont de la RD 117 (hors domaine). De même, le troisième réseau hydraulique qui traverse la propriété d'Ouest en Est en limite de Lagrange est bien un cours d'eau contrairement à ce qui est affirmé en page 28. Il conviendra, lors de la mise au point de l'étude d'impact, **de rectifier ces points et de présenter des éléments graphiques suffisamment précis à l'appui du texte pour appréhender le fonctionnement hydraulique actuel des ouvrages et pièces d'eau, et celui envisagé pour l'irrigation des greens. Il conviendra également d'apporter la démonstration que le projet (notamment en phase exploitation), n'est pas de nature à remettre en cause la préservation de la nappe oligocène, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.**

Il convient donc de prendre en compte l'ensemble de ces différentes observations garantissant ainsi une bonne insertion du projet dans son environnement.

Le Préfet,
~~Pour le Préfet et par délégation,~~
 le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET