



## PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

*Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
d'Aquitaine*

*Mission Connaissance et Évaluation*

Bordeaux, le

**14 OCT. 2014**

### **Aménagement d'un lotissement communautaire à vocation économique Commune de Saint-Magne de Castillon (Gironde)**

#### **Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (article L122-1 et suivants du code de l'environnement)**

**Avis 2014-093**

*L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à sa réalisation.*

**Localisation du projet :**

Commune de Saint-Magne de Castillon (33)

**Demandeur :**

Communauté de communes Castillon-Pujols

**Procédures:**

Permis d'aménager

**Date de saisine de l'autorité environnementale :**

14 août 2014

**Date de consultation de l'agence régionale de santé :**

11 septembre 2014

**Date de réception de la contribution du préfet de département :**

24 septembre 2014

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :**

01 octobre 2014

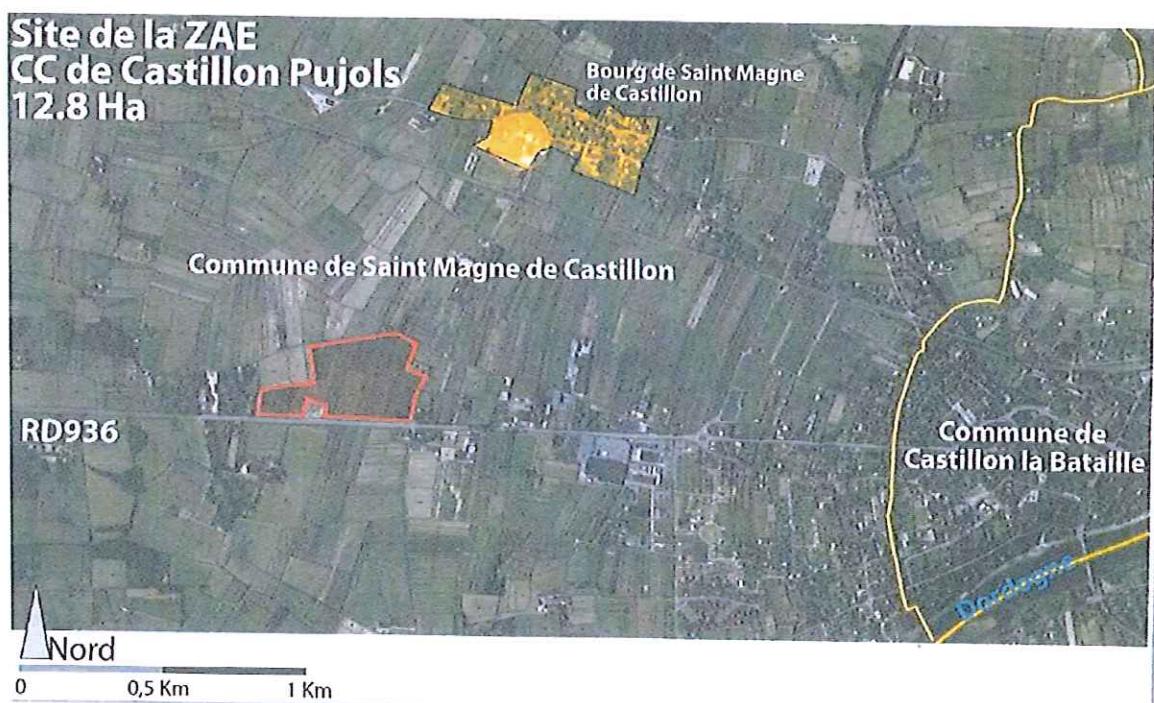
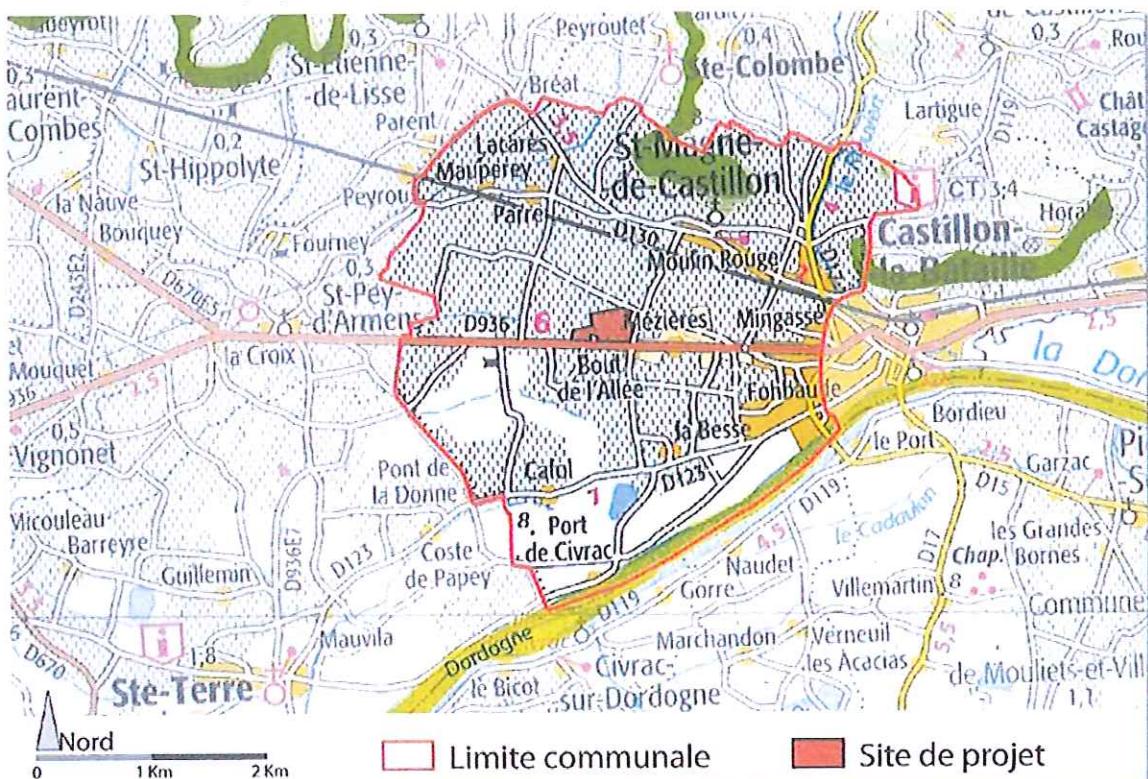
#### **Principales caractéristiques du projet**

Le projet d'aménagement du lotissement communautaire à vocation économique se situe sur la commune de Saint Magne de Castillon en limite Est du département de la Gironde et au Nord du cours d'eau de la Dordogne. Le site projeté s'étend sur une surface de 12,8 ha au sein d'un espace actuellement à dominante viticole.

L'objectif du projet est de densifier l'activité économique existante le long d'un axe de communication structurant, la RD 936.

Le projet consiste à réaliser 14 lots de tailles variables (de 33 820 m<sup>2</sup> à 1 335 m<sup>2</sup>), des voiries d'accès à chacun des lots, un réseau de noues pour la gestion des eaux, d'espaces verts et la desserte du secteur par différents réseaux (électrique, éclairage public, eau potable, fibre optique, gaz).

La localisation du projet est présentée ci-après :



*Localisation du projet - Cartographie extraite de l'étude d'impact*

Le projet fait l'objet d'une demande de permis d'aménager, d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques et d'un dossier de mise en compatibilité du PLU pour sa réalisation.

**Le présent avis est établi dans le cadre de la demande du permis d'aménager, l'étude d'impact étant requise en application de la rubrique 33 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement (terrain d'assiette d'une superficie supérieure à 10 ha)**

## I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale est conforme aux dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

## II –Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

### *II.1 Analyse du résumé non technique*

L'étude d'impact comprend un résumé non technique, bien cartographié, qui en reprend les principaux éléments . Les impacts et les mesures apparaissent clairement dans un tableau synthétique.

### *II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement*

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Concernant le **milieu physique**, l'étude d'impact indique qu'au droit du projet, le relief est assez plat, avec une pente influençant les écoulements dans un axe Nord-Est / Sud-Ouest. Le point le plus haut a été identifié à la cote +18,99 m NGF et le point le plus bas à + 15,52 m. La pente moyenne sur le site est de 0,6 %. Le projet est localisé à 650 mètres à l'amont d'un exutoire naturel vers lequel les eaux pluviales peuvent être acheminées via un fossé existant le long de la RD 936.

Le profil pédologique est correctement traité, il est important de noter la présence potentielle d'eau à une profondeur moyenne de 1,60 m.

Le réseau hydrographique est présenté de manière claire et bien cartographiée. Il est noté que le cheminement hydraulique se termine dans la Dordogne via les ruisseaux du Lacarel et de Langrane. Il convient de prendre en compte les objectifs du SDAGE<sup>1</sup> Adour-Garonne pour le cours d'eau Langrane, dont l'état écologique est "moyen" et pour lequel est fixé un objectif de "bon état global" en 2021, sachant que des pressions importantes sont identifiées concernant les pesticides et des pressions peu significatives sur les prélèvements d'eau.

Par ailleurs, le niveau des nappes souterraines connaît une légère diminution ces dernières années.

Enfin, l'étude d'impact souligne la sensibilité forte de la zone en matière de gestion des eaux pluviales (topographie plane, pas ou peu de capacité d'infiltration).

L'autorité environnementale souligne que les éléments présentés sur la surface du bassin versant intercepté sont à ce stade insuffisants car ils sont basés sur des investigations visuelles et un relevé topographique inexploitable (page 22 de l'étude d'impact).

Concernant le **milieu naturel**, le projet s'inscrit dans un secteur de vignobles (appellation « Côtes de Bordeaux »). Il est constitué principalement de vignes, de parcelles de prairies à caractère rudéral, d'une friche arborée (jardin abandonné) et de deux bosquets, ainsi que d'une habitation en ruine en extrémité Sud-Est du périmètre.

L'étude d'impact précise que le jardin et la ruine ont été détruits en mars 2014, sans que des explications soient données sur ces évolutions récentes

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**Concernant les zonages naturels**, l'étude d'impact présente une cartographie des zones réglementaires et d'inventaires en page 59. Il est noté qu'aucun zonage réglementaire ou d'inventaire ne recoupe le site d'étude.

Les différents habitats présents sont correctement détaillés. L'étude d'impact présente, en page 66, une cartographie des formations végétales du site. Compte tenu de l'artificialisation des habitats observés, la banalité des cortèges d'espèces présents sur le site et l'absence d'habitats remarquables, l'étude d'impact conclut à la faible valeur écologique des habitats sur l'ensemble du site.

Les prospections floristiques réalisées en juillet et septembre 2013 ont permis d'identifier 136 espèces végétales. Parmis elles, 13 espèces présentent un enjeu moyen sur le site d'étude. Ces dernières sont cartographiées en page 69.

L'autorité environnementale estime que l'enjeu de préservation pour l'Amarante de Bouchon et le Lotier très étroit doit être considéré comme fort et non comme "moyen", il s'agit en effet d'espèces végétales protégées.

Les enjeux faunistiques les plus forts concernent les chauves-souris. Un inventaire spécifique réalisé le 22 juillet 2013 a permis de recenser 9 espèces dans l'aire du projet. Les résultats de cet inventaire sont correctement présentés en pages 70 et suivantes de l'étude d'impact.

Il est précisé que le principal enjeu lié aux chiroptères concerne la friche arborée (jardin abandonné) et le bâtiment en ruine dans la partie Sud-est du périmètre du projet.

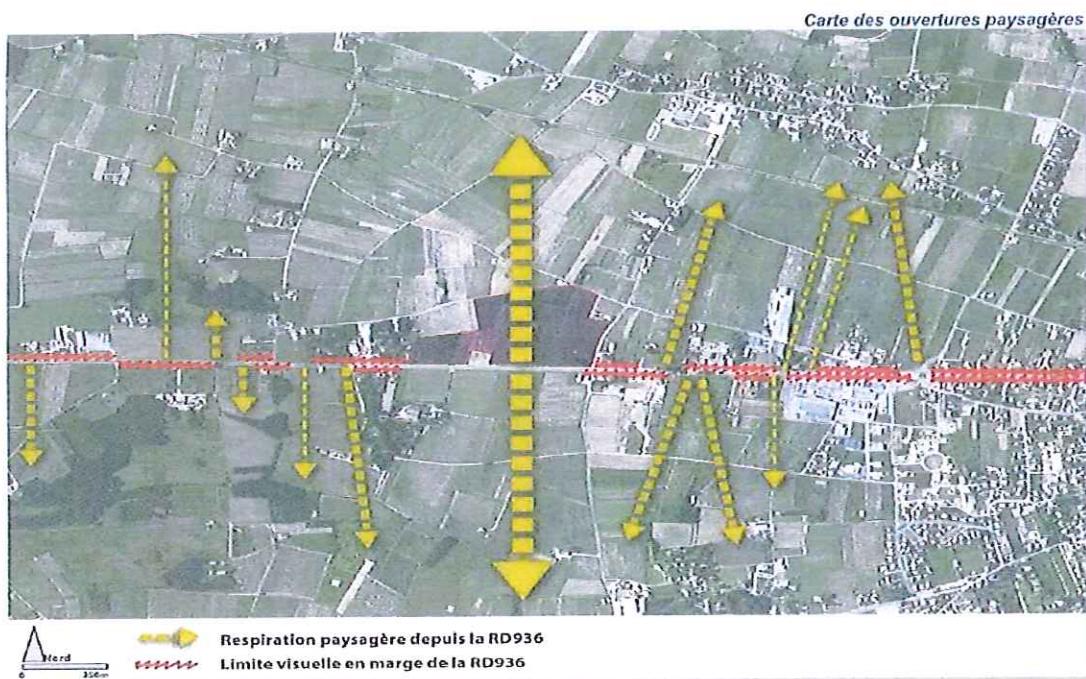
De même, les principaux enjeux ornithologiques sont localisés au niveau du jardin abandonné. **L'étude d'impact indique que cette habitation en ruine et ce jardin abandonné ont été détruits en mars 2014. L'autorité environnementale regrette que l'étude d'impact n'apporte aucune explication sur ces évolutions récentes, qui sont postérieures aux inventaires.**

Concernant les insectes, il est noté la présence de quatre espèces patrimoniales :

- deux espèces de sauterelles assez rares en Aquitaine, le Dectique à front blanc et la Decticelle côtière, dont l'enjeu est qualifié de "assez fort",
- le grillon bordelais et le criquet pansu, assez communes en Aquitaine et dont l'enjeu est qualifié de "moyen".

**Concernant les enjeux paysagers**, l'étude d'impact dresse, en page 92, une liste du patrimoine protégé. Elle conclut qu'aucun de ces sites patrimoniaux ne se trouve au droit de l'aire d'étude et que l'enjeu en terme de covisibilité est nul, à l'exception des vestiges néolithiques de Pillebois localisés dans l'aire d'étude rapprochée. Cependant, pour les habitations à proximité du périmètre du projet, les enjeux de covisibilités sont estimés élevés.

Le paysage est qualifié "d'ouvert" par l'étude d'impact en page 100. Les limites visuelles de part et d'autre de l'axe de la RD 936 créent des ouvertures aléatoires. Il est indiqué que cette respiration paysagère unique dans le secteur représente un enjeu paysager "fort" (cf carte ci-après)



Le périmètre du projet s'inscrit entièrement dans la zone tampon du patrimoine Mondial de l'UNESCO "Juridiction de Saint-Emilion". Cette zone tampon introduite en 1977 ne prévoit pas de modalité particulière applicable à ce projet de lotissement communautaire.

L'étude d'impact indique la présence d'une stèle privée en limite Sud du site, dont l'enjeu est estimé faible par le pétitionnaire.

**Concernant le milieu humain**, l'étude indique que la commune de Saint Magne de Castillon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08 juin 2005, qui ne permet pas la réalisation du projet situé en zone agricole (A) et naturelle (N). Une mise en compatibilité a été engagée via une déclaration de projet.

Les servitudes affectées au site d'étude sont correctement présentées. Il est noté l'obligation d'un recul de 25 mètres des constructions par rapport à la RD 936 et la présence d'une ligne à haute tension orientée Est-Ouest dans la partie nord du périmètre du projet.

S'agissant des activités humaines, l'étude d'impact indique que le site avait une vocation viticole, mais que « la totalité du site est voué à devenir une friche agricole » suite au rachat des terrains en vue de la mise en œuvre du projet. Il est indiqué que 30 % du site est déjà en friche et que les exploitations viticoles feront leurs dernières vendanges en 2014.

L'autorité environnementale émet des réserves sur cette analyse et rappelle le principe de gestion économe des terres agricoles, tout particulièrement s'agissant de vignes AOC.

Le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif existant. Le projet prévoit la mise en place d'un assainissement individuel ou semi-collectif, dont la faisabilité n'est pas démontrée dans le dossier.

**Concernant les enjeux sanitaires**, l'étude d'impact indique que le site n'est pas localisé dans l'emprise de périmètres de protection de captages d'eau destiné à la consommation humaine (AEP<sup>2</sup>). L'autorité environnementale souligne la présence de deux captages AEP sur le territoire communal qui n'ont pas été pris en compte par l'étude d'impact.

L'étude d'impact présente utilement une synthèse en fin de chapitre pour chacun des items et une carte de synthèse des enjeux en page 113.

## ***II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures de réduction et de compensation***

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Concernant le **milieu physique**, l'étude d'impact précise que la topographie du site restera globalement la même. Aucune exportation de terre n'est envisagée. Les différents travaux de terrassement pourront avoir des effets sur le tassement et le compactage des horizons pédologiques argileux. Le pétitionnaire préconise de limiter les terrassements, de les réaliser à de faibles profondeurs en évitant les secteurs où il est constaté la présence d'eau. La taille des remblais sera limitée.

En matière de ruissellement, le pétitionnaire s'engage à optimiser le temps compris entre les phases de terrassement et l'aménagement des espaces de gestion des eaux pluviales.

L'étude d'impact indique que le volume d'eau à stocker, pour une période de retour de 30 ans, est de 2 827 m<sup>3</sup> pour l'urbanisation du site. Les noues aménagées permettent un stockage théorique maximal de 3 330 m<sup>3</sup> afin de respecter le débit de fuite imposé de 3/l/s/ha. Le volume d'eau à stocker est estimé à 6 060 m<sup>3</sup> pour la mise en œuvre des lots (gestion à la parcelle avant rejet dans le réseau de noues), des propositions de prescriptions à intégrer au PLU sont faites.

Globalement les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont insuffisamment décrits et mériteront des compléments dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Par ailleurs, l'autorité environnementale rappelle que l'exutoire pluvial final étant prévu dans le fossé le long de la RD 936, une autorisation doit être sollicitée auprès du Conseil Général.

Comme évoqué précédemment, la possibilité d'un assainissement autonome ou semi-autonome devra également faire l'objet d'une expertise au regard des caractéristiques des sols.

Concernant le **milieu naturel**, comme souligné précédemment, la zone du site qui présentait les plus forts enjeux (habitation en ruine et jardin abandonné) a été détruite en mars 2014 sans que des justifications apparaissent dans l'étude d'impact.

En outre, les mesures proposées par le pétitionnaire concernant les deux espèces végétales protégées au niveau régional, l'Amarante de Bouchon et le Lotier très étroit, ne sont pas suffisantes. Au vu des informations contenues dans l'étude d'impact, la destruction des pieds de Lotier et d'Amarante, si elle ne peut être évitée, nécessiterait le dépôt d'un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

Le projet prévoit la création de bosquets et de haies afin de maintenir les activités de chasse des chiroptères. De plus l'étude d'impact détaille la mise en place d'un éclairage adapté à la fréquentation du site par les chauves souris.

**Concernant les impacts sur le paysage et le patrimoine**, l'étude d'impact comporte une série de photomontages présentant les différentes mesures paysagères en pages 174 et suivantes, l'impact paysager reste important.

Concernant le **milieu humain**, l'étude d'impact indique que les nuisances du chantier pour les riverains seront importantes mais limitées par le caractère diurne des travaux (heures ouvrées).

Le projet prévoit des travaux sur la ligne à haute tension dont la présence n'est pas compatible avec le projet. Ces travaux pourront potentiellement engendrer des coupures temporaires d'électricité.

Comme évoqué précédemment, l'autorité environnementale considère que les impacts sur l'activité agricole paraissent minimisés. Il est rappelé que le projet devra être soumis pour avis à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricole (CDCEA).

Concernant la sécurité routière, l'unique accès de la zone sera réalisé par la RD 936. L'autorité environnementale relève que ce choix d'aménagement des accès, avec un tourner à gauche, présente un danger potentiel au vu de la fréquentation de cet axe. Les mesures de limitation de vitesse et la sécurisation des accès relèvent de travaux futurs à réaliser par le Conseil Général. Des approfondissements paraissent nécessaires en matière de sécurité routière, au regard de la fréquentation de cet axe par de nombreux poids lourds.

**Concernant les enjeux sanitaires**, l'étude d'impact conclut à un apport atmosphérique négligeable au regard de la qualité de l'air ambiant impacté par le trafic routier existant. L'autorité environnementale souligne que les aménagements prévus dans le cadre du projet entraîneront une augmentation de trafic sur les axes routiers. Cette augmentation prévisible de trafic et son impact éventuel sur la qualité de l'air et le bruit mériteraient d'être approfondis.

**La compatibilité du projet avec les documents de planification** est abordée en page 183 et suivantes de l'étude d'impact.

L'autorité environnementale considère que les éléments présentés ne permettent pas de conclure à la compatibilité du projet avec le SAGE<sup>3</sup> « Nappes Profondes », notamment du fait de l'absence d'évaluation prévisionnelle des besoins en eau potable. Il est rappelé que l'Unité de Gestion Centre est déficitaire pour l'Eocène, aquifère sollicité par le projet. Il paraît donc nécessaire de compléter l'étude d'impact afin de justifier la faisabilité de l'alimentation en eau potable du site.

Concernant la présentation **des effets cumulés avec d'autres projet connus**, l'étude d'impact présente une synthèse sommaire en page 200 qui fait apparaître l'absence d'effet cumulé notable.

En remarque, concernant l'ensemble **des mesures en faveur de l'environnement intégrées** dans le projet, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

Ces éléments figurent en pages 188 et suivantes du dossier, à l'exception des mesures de suivi qu'il conviendra de compléter.

#### ***II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement***

L'étude présente les raisons du choix du projet et du site d'implantation en pages 115 et suivantes. Les variantes présentées se situent sur une zone d'étude assez restreinte.

Il aurait été souhaitable que des implantations alternatives sur la commune soient étudiées et présentées dans l'étude d'impact.

#### ***II.5 Estimation du coût mesures en faveur de l'environnement***

L'étude d'impact présente une estimation du coût des mesures en faveur de l'environnement en page 199, qui résulte des éléments de coût présentés pour chaque mesure (p. 188 à 198). Le pétitionnaire distingue utilement les dépenses en phase construction et exploitation.

#### ***II.6 Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement***

L'étude présente les méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement. Cette partie n'appelle pas d'observations particulières.

---

3 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

### **III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur la réalisation d'un lotissement communautaire à vocation économique sur la commune de Saint Magne de Castillon. Le site s'étend sur une surface de 12,8 ha au sein d'un espace actuellement à dominante viticole.

L'autorité environnementale note la qualité globale de l'étude d'impact qui est correctement cartographiée et présente de nombreuses synthèses intermédiaires.

L'analyse de l'état initial est satisfaisante. Toutefois l'autorité environnementale regrette que des travaux réalisés en mai 2014, dans l'année suivant la réalisation des inventaires, aient détruit les zones présentant les plus grandes sensibilités environnementales, sans que des justifications apparaissent dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, les impacts prévus sur le Lotier très étroit et l'Amarante de Bouchon semblent nécessiter une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

Il est rappelé que le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation du projet et qu'une mise en compatibilité du document d'urbanisme est menée conjointement à la demande de permis d'aménager.

La zone retenue pour la réalisation du lotissement à vocation économique comporte un certain nombre d'enjeux concernant la gestion des eaux pluviales, l'assainissement des eaux usées, les impacts sur le paysage et la biodiversité, les impacts sur l'activité viticole et sur la sécurité routière. En outre, la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes n'apparaît pas démontrée à ce stade, en l'absence d'évaluation prévisionnelle des besoins en eau potable.

Sur l'ensemble de ces points des compléments sont sollicités afin de s'assurer du moindre impact environnemental du projet.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH