

PRÉFET DE LA GIRONDE

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

Mission Connaissance et Évaluation

Bordeaux, le 26 NOV. 2015

Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de LATRESNE

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

Avis PP-2015-058

Porteur du Plan : commune de Latresne

Date de saisine de l'autorité environnementale : 28 août 2015

Date d'avis de l'agence régionale de santé : 28 septembre 2015

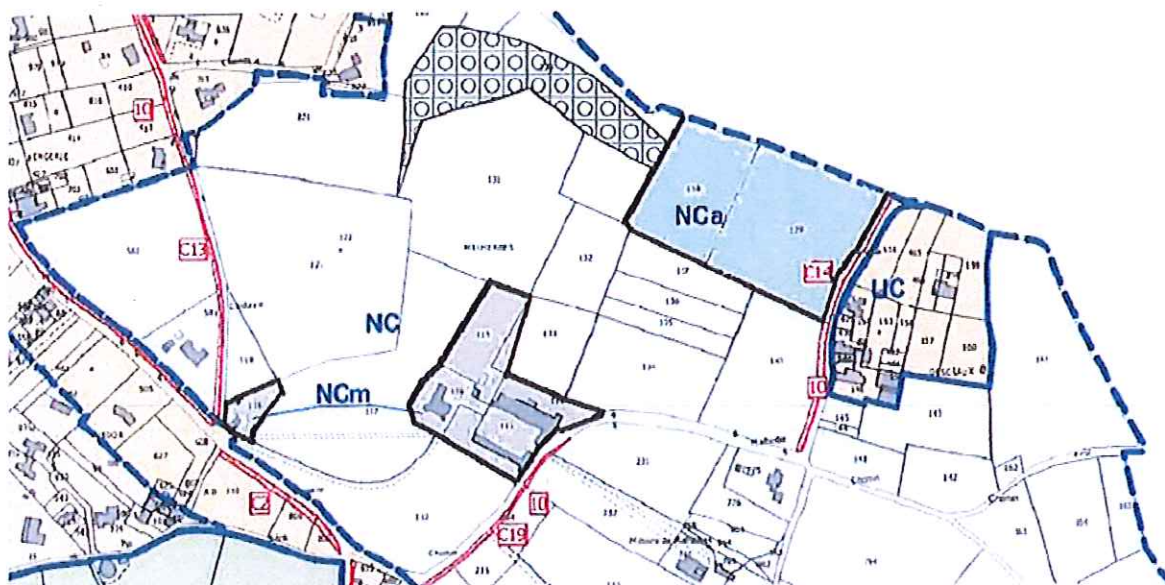
I. Contexte général

La commune de Latresne disposait d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé qui a été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux le 30 juin 2015, remettant ainsi en vigueur le document d'urbanisme précédent qu'était le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les règles du POS ne permettent pas la mise en œuvre des aménagements prévus dans le domaine du château Malherbes, dans le cadre de la diversification de ses activités. Celle-ci nécessite la construction d'un nouveau chai suivant le principe de la vinification par gravité et des aménagements liés à son exploitation (bâtiments, parking), ainsi que l'extension du château avec des installations hôtelières (chambres, restaurants, piscine, spa, parking).

La mise en compatibilité envisagée vise à permettre la création de secteurs NCm et NCa autorisant ces aménagements au sein de la zone agricole NC. Les secteurs NCm et NCa couvrent respectivement une surface de 1,25 et 2,1 ha.

Les évolutions apportées au POS concernent d'une part le règlement graphique avec l'introduction de ces secteurs, et d'autre part le règlement écrit de la zone NC avec des modifications relatives aux occupations et utilisations du sol admises (article 1), aux accès (article 3), implantations (article 6), hauteur et aspect extérieur des constructions (articles 10 et 11).



II. Contenu du dossier et qualité des informations qu'il contient

Le dossier contient différentes parties explicatives du projet, de l'intérêt général de la déclaration de projet, et des modifications envisagées par le biais de la mise en compatibilité du POS. L'évaluation environnementale réalisée figure en annexe du document, et certaines explications sont apportées en double.

Le dossier présente la compatibilité de l'évolution du POS avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise qui couvre la commune de Latresne. Le sujet est abordé dans la partie « évaluation environnementale » de façon relativement générique et imprécise (p. 87) alors qu'il est mieux traité dans le dossier.

Il est noté qu'une partie du zonage NCm empiète sur une zone « A5 » du SCoT destinée à « *préservé et valoriser les terroirs viticoles* ». Ce type de zone admet de « *nouveaux projets et futurs équipements destinés à accueillir des projets œnotouristiques [...] dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la protection des terroirs viticoles, à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, et aux zones humides actuellement présentes* » (p. 15 du dossier).

Le dossier indique ensuite que les parcelles situées en zone « A5 » sont constituées « *d'espaces boisés non classés et de prairies* » et conclut que « *les parcelles de vignes ne seront pas impactées par le projet* ». **L'autorité environnementale souligne que la conclusion proposée aurait dû porter également sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire et les zones humides, en s'appuyant sur les caractéristiques du milieu naturel analysées dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée (p. 35 à 42).**

L'autorité environnementale relève que cette évaluation environnementale met correctement en évidence les enjeux en matière :

- de gestion des eaux usées et des eaux pluviales du site vis-à-vis du risque de pollution du milieu récepteur,
- et d'insertion paysagère.

Des inventaires de terrain ont été menés sur deux jours, en juillet 2015, afin de définir les milieux naturels. **L'évaluation environnementale indique de façon justifiée que la méthodologie employée est proportionnée aux enjeux**, considérant que les zones couvertes par les secteurs NCm et NCa ne présentent pas d'enjeux écologiques notables. En revanche, **la préservation de la qualité de l'eau des cours d'eau revêt un enjeu particulier.**

L'analyse des effets de la mise en compatibilité porte sur la prise en compte des enjeux identifiés. L'autorité environnementale note que cette analyse se base sur les principes retenus pour la conception du projet sur le site du domaine de Malherbes.

Il est ainsi noté que la gestion des eaux usées est prévue avec la création d'une station d'épuration dédiée au traitement des effluents générés par l'activité viticole et hôtelière.

Les eaux pluviales seront gérées sur site, avec la mise en place de noues et de bassins de rétention, les dispositifs proposés devant faire l'objet d'une validation au travers de la procédure « loi sur l'eau » (p. 92).

En termes d'insertion paysagère, le dossier rappelle l'ambition du porteur de projet de prévoir « *un aménagement paysager de haute qualité* », de « *redonner sa noblesse au parc* », d'« *augmenter les strates végétales* » et d'intégrer « *des sentiers de promenade des 5 sens* » (p. 94)

L'autorité environnementale regrette que l'article 13 du règlement écrit ne traduise pas le type d'aménagement paysager à mettre en œuvre.

De plus, **l'impact paysager aurait pu être abordé en évaluant l'effet de la modification de l'article 10 du règlement portant sur les hauteurs de bâtiments qui pourront être augmentées de 2 m dans les zones NCm et Nca.**

Enfin, l'évaluation environnementale considère que le ruisseau de la Croix d'Ardit représente un enjeu fort car il est le milieu récepteur des effluents, en amont du ruisseau de Vergnes, lui-même affluent de la Garonne.

Le dossier aurait pu préciser si une bande inconstructible est maintenue de part et d'autre¹ de ce ruisseau, cette mesure contribuant à limiter les risques de pollution du ruisseau.

Des enjeux socio-économiques sont également identifiés et portent sur le développement de la commune comme pôle d'emplois et en termes de réseau routier. Ces thématiques sont intéressantes à traiter à l'échelle de la commune mais concernent peu la mise en compatibilité envisagée.

III. Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols (POS) de Latresne a pour objectif de permettre l'extension du château du domaine de Malherbes et la création d'un nouveau chai. Actuellement situé en zone agricole (NC) du POS, sa réalisation n'est possible qu'en modifiant certaines des règles applicables dans cette zone.

Aussi, la mise en compatibilité a pour objet de créer deux secteurs NCm et NCa couvrant 3,35 ha au total avec certaines règles spécifiques en matière d'occupation et d'utilisation des sols, d'accès, d'implantations, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette mise en compatibilité est globalement satisfaisante mais mériterait d'être précisée sur quelques points, notamment l'examen d'un recul de la bande constructible par rapport au ruisseau de la Croix d'Ardit considéré comme un enjeu fort du site.

Le préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général par intérim,



Dominique CHRISTIAN

1 Conformément aux dispositions de l'article L215-18 du code de l'environnement