

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de création d'un complexe oenotouristique
à Ginestet (24)**

n°MRAe 2024APNA198

dossier P-2024-16345

Localisation du projet : Commune de Ginestet (24)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Bacchus Hospitality SAS
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : le préfet de la Dordogne
En date du : 8/08/2024
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : permis de construire
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

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 la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

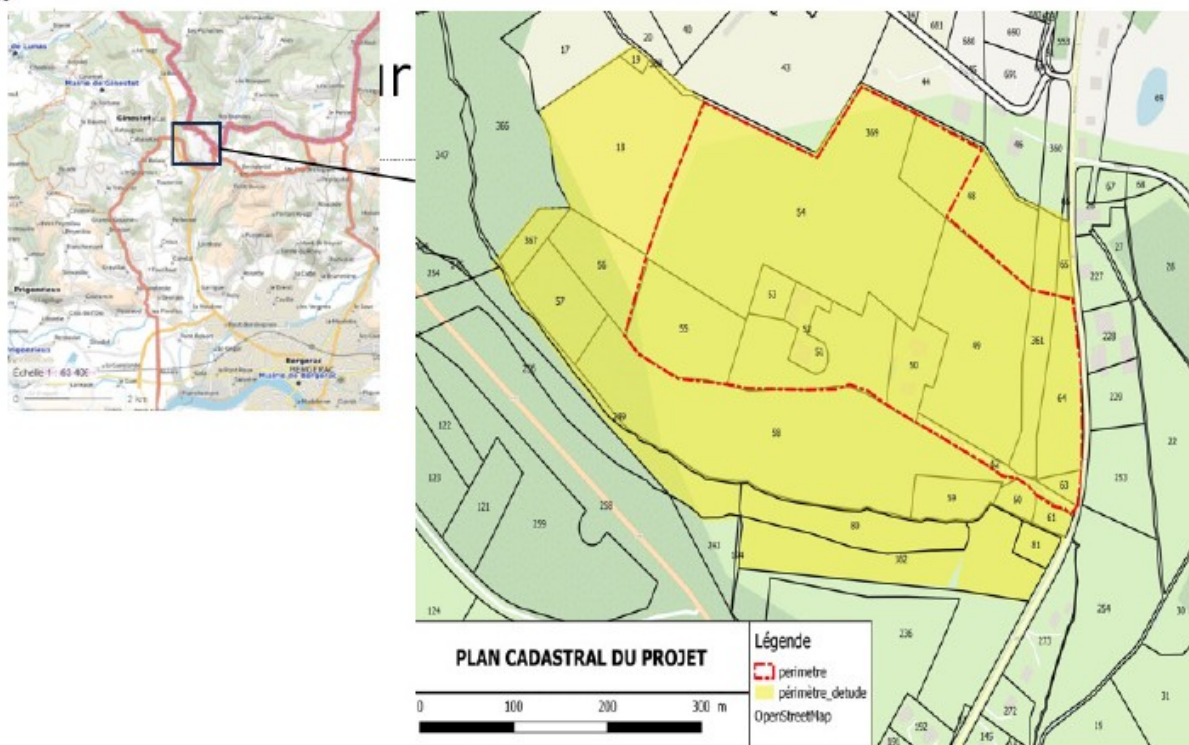
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 7 octobre 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Michel PUYRAZAT.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de création d'un complexe oenotouristique sur le site de Ressègue à Ginestet, dans le département de la Dordogne.

Le projet s'implante au sommet d'un petit coteau en prairie accessible depuis la route départementale D4E3. Une allée de platane et un ancien tunnel de voie ferrée marquent l'entrée dans le site du projet. Le talus de l'ancienne voie ferrée coupe, visuellement, le site du projet de la route d'accès principale. La superficie totale du terrain est d'environ 148 465 m².



Localisation du projet: extrait de l'étude d'impact p.9

Le projet concerne la création d'un complexe touristique sur le site de la Ressègue. Il comporte des hébergements constitués d'un hôtel de 89 chambres et d'un hameau de 16 maisons pour locations de vacances, un bâtiment pour l'accueil du public, un bâtiment de restauration de 110 couverts, des salles pour l'animation, des espaces séminaires, des salles de réunion et de sports et un espace bien-être (spa, piscine, massage...). Le projet prévoit également la création d'un réseau de collecte et de traitement des eaux usées par un Filtre Planté de Roseaux.

Le projet intègre les bâtiments existants constituant l'histoire du site et prend en compte le paysage vallonné offrant des vues multiples. Le projet est scindé en deux zones séparées par une grande prairie ; d'une part le hameau constituant l'hôtel, le restaurant, l'accueil, l'espace bien-être et les lieux de réception, dit le Grand Hôtel de la Ressègue ; d'autre part le hameau de 16 maisons implanté dans le coteau, dit le Couderc.

L'étude d'impact indique que les bâtiments sont organisés selon une composition classique en forme de U. Deux ailes symétriques composées de plusieurs bâtiments de deux niveaux (RDC et R+1) se font face tandis qu'un bâtiment referme la cour "d'honneur" sur le point haut du terrain. Les bâtiments existants sont au cœur de la composition.

En hauteur, sur la colline, plusieurs bâtiments destinés à l'hôtel et aux lieux de réception sont érigés autour de la maison de maître existante. A nouveau, les bâtiments sont organisés de manière à créer une cour centrale en tenant compte des végétaux et des arbres existants.



Carte 3 : Plan de masse du projet (SCAPA, juin 2024, indice C).

Plan de masse du projet _ extrait de l'étude d'impact p.15

L'accès au site se fait depuis la route départementale D4E3. Un nouvel accès est créé en fonction du cône de visibilité pour la sortie et l'entrée du site, en concertation avec le service routier départemental.

Le projet porte sur l'aménagement du Grand Hôtel de la Ressègue (partie haute et basse) et Le Couderc. Il comporte de nouvelles habitations et réhabilite l'existant comme une ancienne grange, une maison de maître transformée en 4 chambres d'hôtel premium dont 1 PMR. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m à l'égout du toit.

Le projet se situe au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) GIN5 de Ginestet. Il s'agit d'une OAP Tourisme en zone AUT du PLUi. La surface de l'OAP est de 4.55 ha.

Le projet prévoit plusieurs aires de stationnement sur le site : une aire de 133 places pour la partie Grand Hôtel et une aire de 27 places pour la partie Le Couderc. De plus, le projet prévoit quelques stationnements à proximité des bâtiments afin d'assurer l'accessibilité PMR et les stationnements de services.

Le projet est prévu en quatre phases. Les travaux débiteront par la création des voies dont l'accès chantier et au terrassement du parking qui servira de base vie et de stockage chantier (Phase 0). La durée des travaux est estimée à 18 mois.



Organisation des phases du projet _ extrait de l'étude d'impact p.17

Procédures relatives au projet

Le présent avis de la MRAe a été sollicité dans le cadre du dossier déposé au titre du permis de construire. Il porte sur les principaux enjeux environnementaux de ce projet en particulier les zones humides avec notamment la création d'une station d'épuration naturelle, la biodiversité et le paysage.

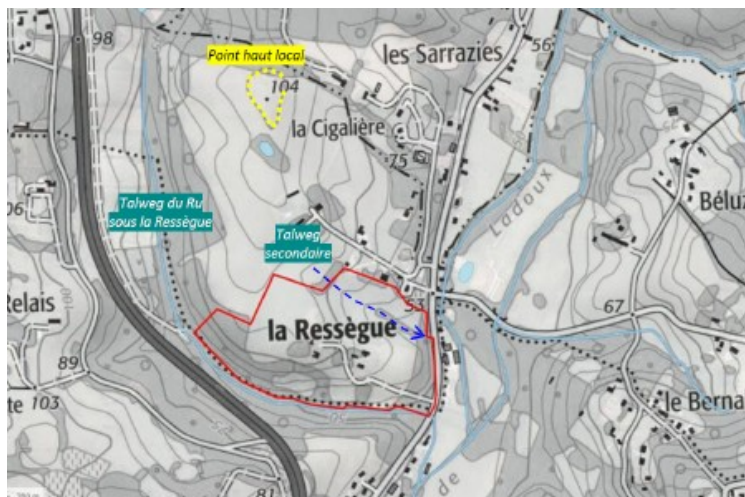
Le projet est soumis à plusieurs autorisations administratives notamment au titre de la loi sur l'eau et à une demande de dérogation espèces protégées.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la MRAe intègre les éléments formels requis par des dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement. Le dossier comprend une étude d'impact et son résumé non technique ainsi qu'une note sur les zones humides et les espèces protégées.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

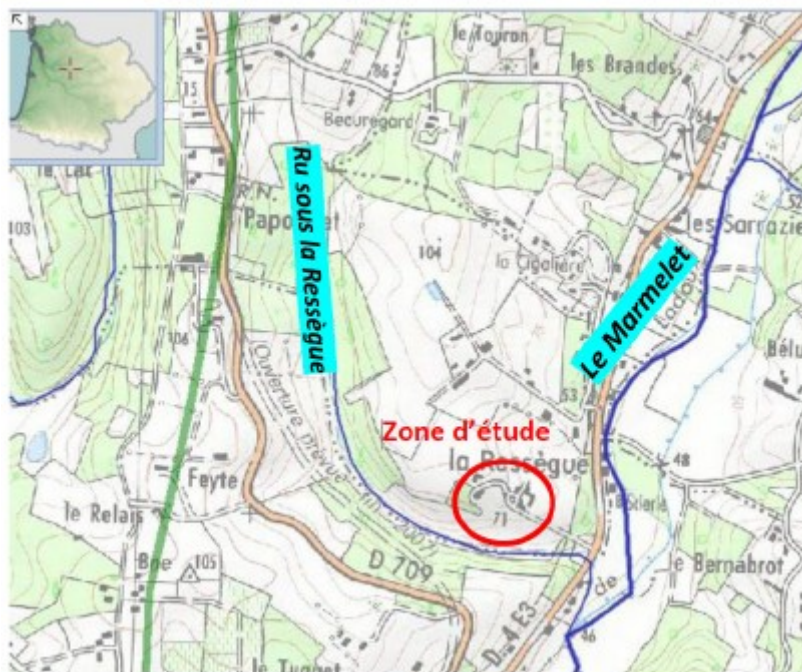
Concernant le milieu physique, l'étude d'impact indique que le site de La Ressègue est découpé entre le talweg au Sud portant l'écoulement du petit affluent du Marmelet dénommé pour les besoins du dossier « Ru sous la Ressègue » et la vallée portant l'écoulement du ruisseau du Martelet à l'Ouest. Un point haut local (altitude 104 m NGF) situé à environ 400 m au Nord limite l'extension du bassin versant d'apport de la zone d'étude. Un petit talweg limite le site au Nord Est clairement marqué sur le terrain. Le site d'étude est découpé en deux bassins versants distincts ; l'un s'écoulant au Sud vers le Ru sous La Ressègue et l'autre plus au Nord vers un Talweg humide en hiver et sec en été.



Topographie du site_ extrait de l'étude d'impact p.19

La méthodologie de détermination des zones humides est précisée en p.31 et suivantes de l'étude d'impact. D'après ces investigations, le site présente 4 ha de zones humides¹ au sens de l'arrêté du 01/10/2009. Il est indiqué que ces zones identifiées ne sont pas toutes concernées par des aménagements.

Concernant le milieu naturel, l'étude d'impact indique que le projet est composé de deux cours d'eau, le ruisseau « le Marmelet » ou « ruisseau de Ladoux », à l'Est et l'affluent rive droite sans toponyme ou « Ru sous la Ressègue », au Sud et à l'Ouest. L'étude précise qu'il n'y a pas de cours d'eau ou de fossé cartographié dans le périmètre immédiat du projet. Un fossé borde le projet à l'ouest et au Sud. Ce fossé rejoint le ruisseau de Marmelet à l'Est en passant sous la route départementale.



Contexte hydrographique_ extrait de l'étude d'impact p.22

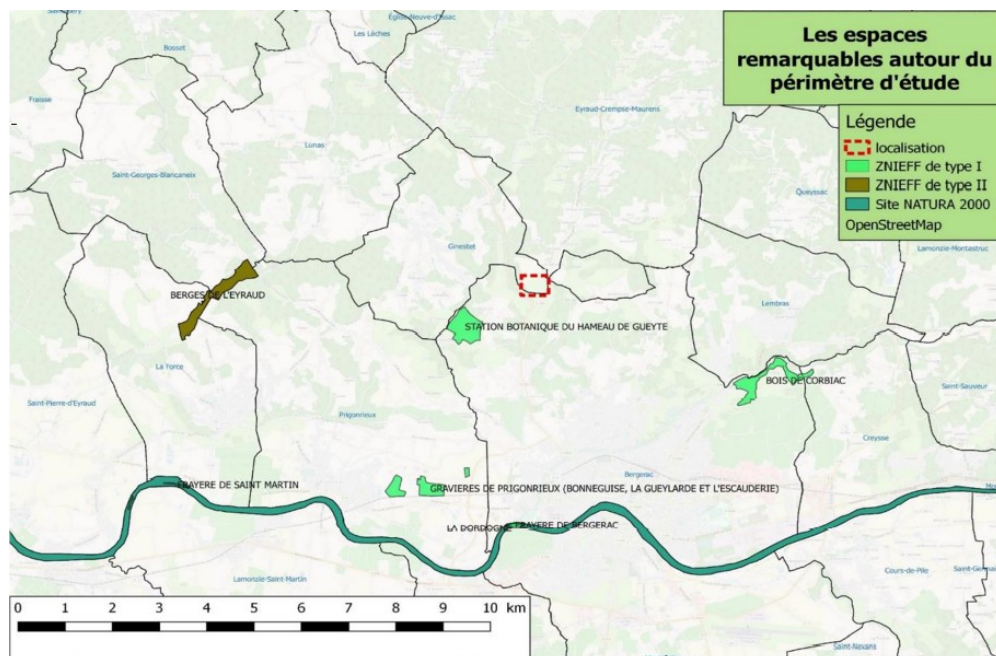
L'étude d'impact relève que le projet est concerné par le périmètre de protection éloigné relatif au forage de Bardicale, à 5 km au NE du projet. Il est utilisé pour l'alimentation en eau potable. Il s'agit d'un forage captant un aquifère profond, compte tenu de la succession des formations sous-jacente au projet, le forage

1 Voir détails en page 31 de l'étude d'impact

ne peut être impacté.

L'expertise des habitats² révèle la présence de parcelles boisées, de pièce d'eau douce, de fourrés médio-européens, de prairies, de bois et bosquets. Ces différents habitats sont cartographiés de manière détaillée en page 35 de l'étude d'impact.

Le site du projet est éloigné des espaces remarquables identifiées.



Localisation du projet vis-à-vis des espaces remarquables_ extrait de l'EI p.32

Les inventaires naturalistes ont été réalisés entre juillet 2023 et mars 2023 en couvrant l'ensemble du cycle naturel. Le site présente une richesse certaine au regard de la biodiversité.

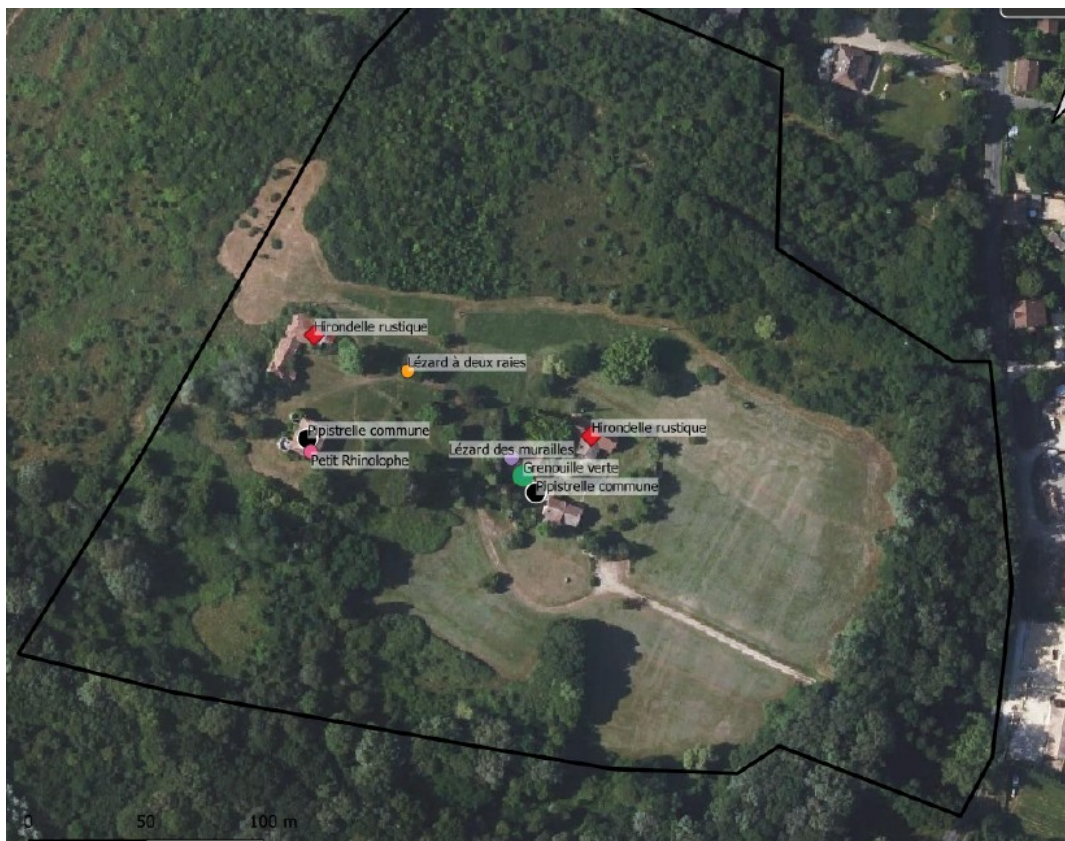
Concernant la flore, les investigations de terrain ont permis d'identifier 12 espèces protégées potentiellement présentes sur le site du projet. La liste complète est présentée en annexe de l'étude d'impact.

Concernant la faune, l'étude d'impact relève la présence de Palombes, de Circaète Jean Le Blanc, du Pic noir et du Torcol Fourmilier dans les boisements bordant le périmètre du projet. Pour les espaces semi-ouverts, il est noté la présence de l'Alouette des champs, de la Cisticole des Joncs, de la Fauvette pitchou et de la Linotte mélodieuse. Pour les reptiles, l'étude indique que l'ensemble des espèces observées (Cistude d'Europe, Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Serpents³) font l'objet de mesure de protection. De même, l'ensemble des amphibiens observé sur le site appartient à des espèces protégées (Grenouille verte, Crapaud épineux, Alyte accoucheur, Salamandre tachetée et Rainette méridionale).

Pour les mammifères, il est noté la présence du Hérisson d'Europe. L'étude relève également la présence potentielle du Lucane Cerf-Volant et du Grand capricorne.

² Voir liste détaillée en page 36

³ Couleuvre verte et jaune, Couleuvre vipérine, Couleuvre helvétique, Couleuvre d'Esculape et Coronelle girondine



Emplacement des espèces protégée_ extrait de l'étude d'impact p.40

L'étude d'impact présente en page 46 un tableau de synthèse des sensibilités environnementales. **La MRAe recommande que ce tableau soit accompagné d'une cartographie des enjeux pour la faune et l'avifaune afin d'en faciliter la lecture et la compréhension par le grand public.**

Concernant le milieu humain, la commune de Ginestet est couverte par le SCoT du Bergeracois. Les parcelles concernées par l'aménagement sont classées en zones à urbaniser à vocation touristique AUT, en zone naturelle d'activités de loisirs et récréatives NL-STEAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée), et en zone naturelle N du PLUI-HD de la CAB.

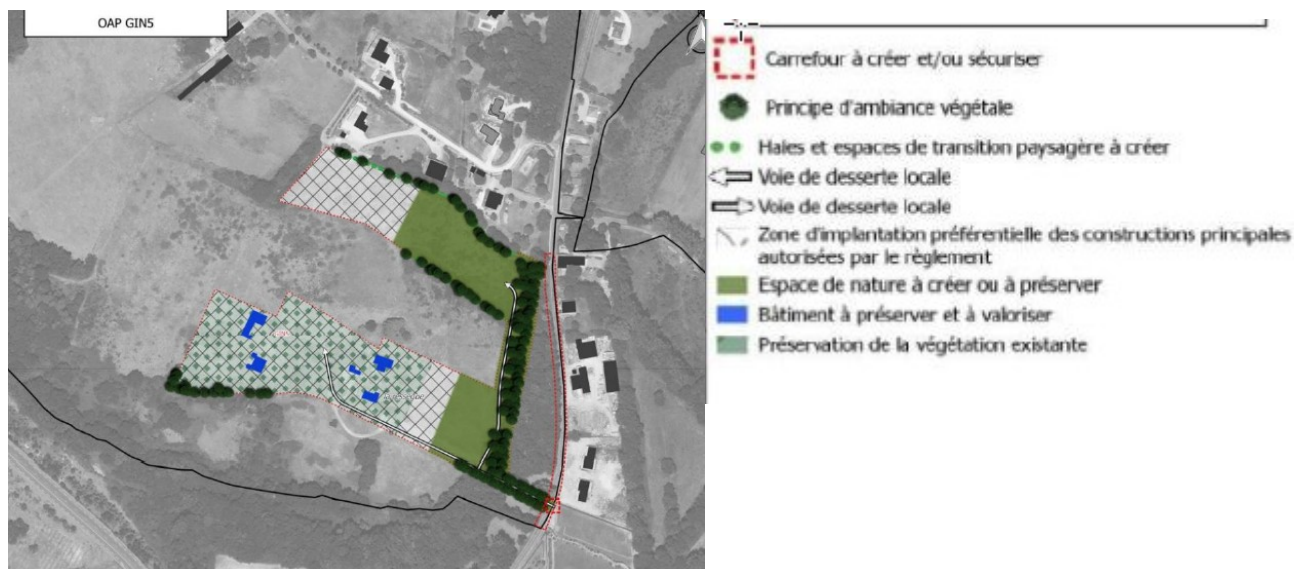
Les parcelles D57 à D59, D60 et D61 sont concernées par un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique : cours d'eau et ripisylves du ruisseau « Le Marmelet » localisé à plusieurs centaines de mètres au sud.

L'étude d'impact indique que le projet s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement du territoire de la CAB. Un PLUi⁴ a permis d'identifier des espaces susceptibles d'être aménagés (Zones OAP).

Le PLUi et les OAP⁵ ont fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis de délimiter un périmètre particulier pour le site de la Ressègue. Le projet d'aménagement a précisément pris en compte ce périmètre.

4 PLUi-HD du Bergeracois avis MRAe 2019ANA159

5 Orientation d'Aménagement et de Programmation



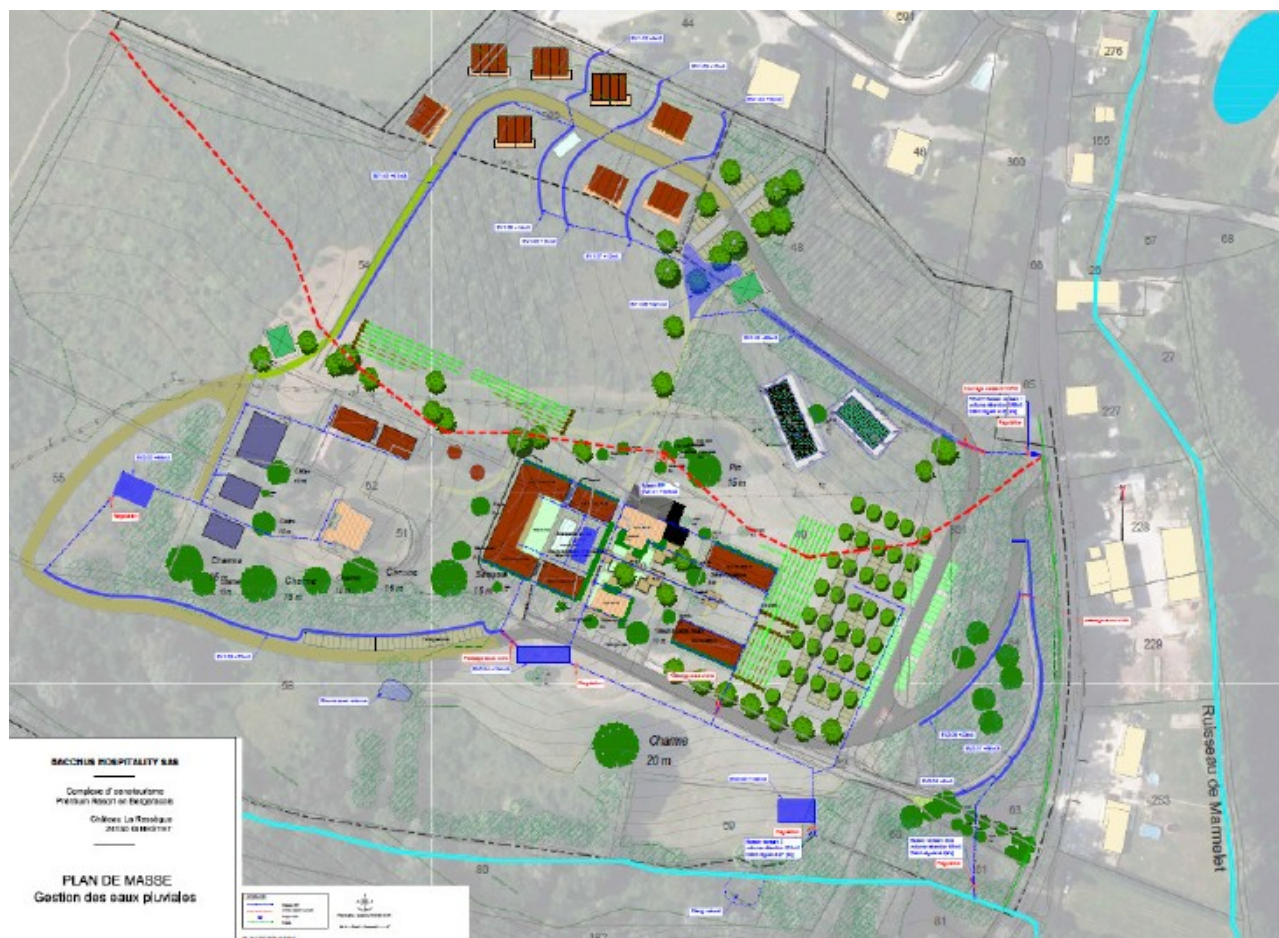
Carte de l'OAP de la Ressègue_extrait de l'étude d'impact p.49

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Concernant le milieu physique,

L'impact le plus fort concerne la création d'une station d'épuration naturelle d'une capacité de 278 équivalents habitants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments avec les chemins de desserte interne. Le projet prévoit la réalisation complète d'un réseau de collecte et de traitement des eaux usées par un Filtre Planté de Roseaux. Les caractéristiques de l'installation sont décrites en page 64 et suivantes de l'étude d'impact. L'étude d'impact souligne que la mise en place de cette installation de traitement des eaux usées s'accompagne d'une redéfinition des mesures de lutte contre l'incendie. Cette défense est assurée par la mise en place de deux bâches de 120 m³.

L'étude d'impact indique que la gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. La gestion des eaux pluviales sera réalisée avec des noues paysagères et des bassins d'orages végétalisés. Il est indiqué que ces dispositifs permettront à la fois de jouer leur rôle de bassin de rétention en cas de pluie, mais pourront également parfaitement s'intégrer au paysage en proposant des espaces végétaux pouvant être plantés d'espèces végétales locales ou encore rester simplement enherbés. La partie nord et la partie sud du projet sont gérées indépendamment



Gestion des eaux pluviales_ extrait de l'étude d'impact p.52

Le projet a vu son dimensionnement évoluer pour permettre de traiter la pluie de retour 20 ans contre 10 initialement. Les autres impacts sur le milieu physique concernent les travaux de raccordement aux différents réseaux et la création des pistes de desserte interne.

Concernant les zones humides, cette opération d'aménagement générera une imperméabilisation totale de 8 970 m², soit 3 362 m² de surfaces imperméables et 5 609 m² semi-perméables. À ce jour, le dossier est en cours d'instruction par le service eau, environnement et risques de la DDT chargé de vérifier le respect des réglementations applicables (seuil déclaration ou autorisation, impacts, complétude du dossier).

LA MRAe constate que l'étude d'impact ne reprend pas l'ensemble du dossier loi sur l'eau et n'est donc pas en mesure de rendre un avis éclairé sur la base complète des informations disponibles.

Concernant le milieu humain et le paysage, les implantations projetées (bâtiments en zones AUT et aires de stationnement en zone NL) rendent le projet compatible avec les zonages du PLUi en vigueur à la date du dépôt de permis de construire (juillet 2024) et pour lesquels les dispositions réglementaires devront être respectées.

Une modification n°1 de ce document de planification a été récemment approuvée et sera prochainement opposable. L'une des modifications concerne l'ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation prescrite sur le secteur du projet, l'OAP GIN5. Cet ajustement intègre l'avis du Conseil départemental avec la prise en compte du déplacement de l'accès du site.

L'autre ajustement de l'OAP concerne le « maintien ou la création d'un espace végétalisé en limite nord de la propriété », non prévu initialement, pour séparer la zone d'implantation du « Couderc » des habitations riveraines. Le positionnement des 16 constructions ne tient pas compte de cette zone tampon à préserver.

Il est indiqué que le projet prévoit la plantation de nombreux arbres pour assurer une bonne insertion paysagère du projet dans son environnement.



Insertion paysagère du projet_ extrait de l'étude d'impact p.55

L'étude d'impact précise que les essences seront tirées de la palette végétale préconisée dans la fiche du CAUE concernant la communauté de communes de Bergerac. Cette palette comprend du Pourpre, du Chêne d'Amérique, du Copalme d'Amérique, du Tulipier de Virginie, de l'Agapanthe et de la Verveine de Buenos-Aires.

Concernant le milieu naturel, le pétitionnaire propose une série de mesures d'évitement et de réduction. Il est entre autres noté la réduction de la zone de parking, l'adaptation du calendrier des travaux sur l'année, la préservation de zones humides mare et fossé présents sur le site, la protection des arbres pouvant servir de gîtes aux espèces protégées (oiseaux, chiroptères, coléoptères saproxyliques). Toutefois, cette séquence ne permettant pas de conclure à une absence totale d'impact pour plusieurs des espèces identifiées sur le site, des mesures de compensations pour perte d'habitats sont prévues pour aménager des espaces dans les bâtiments rénovés pour les chiroptères ou ceux nouvellement construits (écurie) pour les hirondelles. Aussi, compte tenu des impacts résiduels le maître d'ouvrage a prévu le dépôt de deux demandes de dérogation espèces protégées.

II.3 Justification du projet d'aménagement

L'étude d'impact ne présente pas d'analyse du choix du site ou de l'aménagement. Elle ne présente pas non plus de scénarios alternatifs moins impactant.

A ce titre, l'étude d'impact mérite d'être complétée. La MRAe estime nécessaire d'explicitier les choix du pétitionnaire en comparaison avec d'autres plans d'aménagement possible.

III – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de création d'un complexe oenotouristique sur le site de Ressègue à Ginestet, dans le département de la Dordogne.

L'étude d'impact ne précise pas la justification des critères de choix du projet et ne présente pas de scénarios alternatifs d'aménagement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement identifie de manière claire les zones à enjeux. Le pétitionnaire propose des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proportionnées et cohérentes au regard des enjeux identifiés. Le projet présente des impacts résiduels forts nécessitant une demande de dérogations au titre des espèces protégées.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

A Bordeaux, le 7 octobre 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre délégataire

signé

Michel Puyrazat