

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune
de La Lande-de-Fronsac (Gironde)**

n°MRAe 2022ANA65

dossier PP-2022-12847

Porteur du Plan (de la Procédure) : commune de La Lande-de-Fronsac

Date de saisine de l'autorité environnementale : 16 juin 2022

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 7 juillet 2022

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 25 juillet 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

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. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Lande-de-Fronsac, située dans le département de la Gironde, à trente kilomètres au nord-est de Bordeaux, le long de la route départementale RD 670 reliant Libourne à Saint-André-de-Cubzac.

La Lande-de-Fronsac compte 2 540 habitants (INSEE 2019) répartis sur un territoire de 853 hectares. Elle est membre de la communauté de communes du Fronsadais, qui compte 18 communes et 17 298 habitants ; elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016.

La commune de La Lande-de-Fronsac souhaite réviser son PLU, approuvé le 30 mars 2017, pour permettre la réalisation de la deuxième phase d'un projet de « chantier médiéval » sur un secteur classé dans le PLU en vigueur en zone d'urbanisation future à vocation d'activités 1AUy.



Figure 1: Localisation de la commune de La Lande-de-Fronsac (source : Open Street Map)

À la suite d'un examen au cas par cas, le projet de révision allégée du PLU a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe en date du 10 mars 2022¹. Cette décision soulevait des interrogations quant à la prise en compte de l'environnement, et notamment en ce qui concerne les points suivants :

- une absence de mesures de réduction significative des impacts potentiels de la révision allégée sur une zone humide, ainsi qu'une absence de démonstration de l'impossibilité d'éviter les incidences sur la zone humide ;
- un manque d'évaluation de la fonctionnalité hydraulique et écologique de la zone humide ne permettant pas de démontrer l'évitement des impacts sur les secteurs de zone humide non aménagés ;
- des précisions à apporter quant à la suffisance des mesures compensatoires, établies en réponse aux seuls impacts générés par la première phase du projet sur la zone humide, et quant à la traduction réglementaire de ces mesures dans le PLU ;
- la suppression de la protection d'un boisement, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, non-justifiée compte tenu notamment de l'intérêt ayant prévalu à sa protection ou de ses caractéristiques ;
- une absence d'inventaire naturaliste permettant d'appréhender l'intérêt faunistique ou les fonctionnalités écologiques qu'offre le site du projet et de caractériser les enjeux en termes de biodiversité et d'espèces protégées ;
- une absence de réflexion quant au choix d'un site d'implantation alternatif du projet de chantier médiéval dans le cadre d'une démarche d'évitement des incidences de l'ensemble du projet.

1 Décision 2022DKNA42 du 10 mars 2022 consultable à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2022_12117_ra1_plu_lalandedefronsac_33_d_mrae_signe.pdf

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de révision allégée du PLU arrêté et son évaluation environnementale font l'objet du présent avis.

II. Objet de la révision allégée

La révision allégée du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet de chantier médiéval, consistant à construire un ensemble architectural inspiré des édifices romans et gothiques du sud-ouest, sur un secteur d'environ trois hectares actuellement classé en zone à urbaniser 1AUY à vocation d'activités économiques.

Le projet de chantier médiéval a fait l'objet d'un permis de construire accepté pour la construction d'une première phase du projet. Celle-ci concerne la construction d'un bâtiment d'accueil faisant office de boutique, d'un bâtiment préau destiné à l'accueil de groupes, de trois ateliers d'œuvre, d'un édifice primitif, d'un cloître ainsi que l'aménagement de la voirie et des réseaux permettant le fonctionnement de l'ensemble du site. Ce permis a été complété le 1er octobre 2021 par un dossier de déclaration relatif à la loi sur l'eau, communiqué en annexe du rapport de présentation, portant notamment sur la compensation d'une zone humide impactée par la première phase du projet.



Figure 2: Plan d'ensemble du projet de « chantier médiéval » (source : rapport de présentation, p.13)

Le PLU en vigueur ne permettant pas la réalisation de la deuxième phase du chantier (construction d'un édifice gothique, ateliers, bâtiments d'accueil, etc.), la révision allégée n°1 consiste à reclasser le secteur actuel 1AUY en un nouveau zonage à urbaniser 1AUcm à vocation de services. Elle porte notamment sur :

- la modification du règlement graphique et écrit du PLU, en intégrant des dispositions spécifiques à cette nouvelle zone 1AUcm ;
- la modification des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant la zone classée en 1AUcm ;
- la réduction de 75 à 25 mètres de la marge de recul par rapport à la route départementale RD 670, axe à grande circulation en application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, le long du secteur zoné en 1AUcm ;
- la suppression de la protection d'un espace boisé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur la nouvelle zone 1AUcm et le classement de trois arbres remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sur une parcelle proche du site de projet, située de l'autre côté de la RD 670.

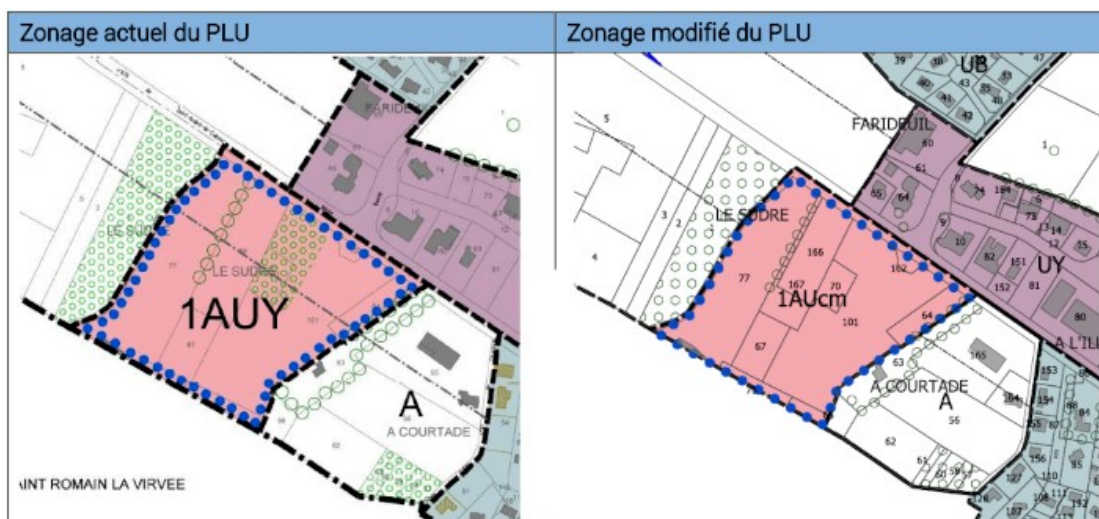


Figure 3: Extrait du règlement graphique avant et après révision allégée (Source : rapport de présentation p.28)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée

Le rapport de présentation contient les informations exigées par les dispositions des articles R 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la révision allégée du PLU.

1. Choix du site

Le site du projet est localisé au sud de La Lande-de-Fronsac, dans le prolongement de la zone d'activités existante, en limite avec la commune de Saint-Romain-la-Virvée, le long de la route départementale RD 670, axe à grande circulation reliant Saint-André-de-Cubzac à La Réole via Libourne.

Le rapport de présentation expose les différents critères retenus par le porteur de projet pour orienter sa recherche de site d'implantation. Celle-ci s'est circonscrite à une zone comprise entre les trois sites UNESCO de Bordeaux, Blaye et Saint-Emilion, en prenant en compte, outre la proximité de Bordeaux, la disponibilité foncière et l'absence d'enjeux environnementaux des terrains. Selon le dossier, le site d'Escoussans a ainsi été écarté en raison de l'impact potentiel du projet sur un site Natura 2000 à proximité.

Le choix s'est orienté sur une parcelle classée en zone à urbaniser 1AUy à vocation d'activités dans le PLU de La Lande-de-Fronsac, éloignée du site Natura 2000 et des continuités écologiques de la trame verte et bleue (TVB), sur laquelle aucune zone humide avérée ou potentielle n'avait été identifiée dans le PLU, hors zonage agricole ou naturel du PLU en vigueur.

La présence d'une zone humide de 2,5 hectares sur le site de projet a été mise en évidence en mai 2021, sur la base de sondages pédologiques réalisés dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, constitué à l'appui de la demande de permis de construire relative à la réalisation d'une première phase du chantier médiéval. La MRAe relève qu'une solution de compensation de la destruction de près d'un hectare de zone humide a été privilégiée et que le site d'implantation du projet n'a pas été remis en cause alors que l'absence d'enjeux environnementaux étaient un critère de choix.

La MRAe considère qu'une démarche d'évitement des enjeux écologiques, liés à la présence d'une zone humide sur la parcelle, aurait dû être privilégiée, conduisant à étudier d'autres sites d'implantation du projet, les mesures de réduction ou de compensation devant résulter de l'impossibilité avérée d'éviter les incidences.

2. Prise en compte des milieux naturels et des sensibilités écologiques du site

Le plan de gestion des zones humides compensatoires, mis en œuvre dans le cadre du projet de chantier médiéval et communiqué en annexe du rapport de présentation, évalue les incidences du projet sur la zone humide et ses différentes fonctions. Il fait état d'une zone humide dont les fonctionnalités hydrologiques sont limitées, celle-ci n'étant pas connectée au réseau hydrographique à défaut de liaisons fonctionnelles en l'absence d'un maillage de crastes ou de fossés au niveau du site.

Selon le dossier, elle intervient relativement peu dans le processus de recharge de la nappe superficielle. Par ailleurs, elle présente peu d'enjeux écologiques en raison d'habitats naturels d'intérêt commun et partiellement dégradés. Ses fonctions épuratrices et biogéochimiques sont susceptibles d'être impactées par le projet.

En réduisant de 75 à 25 mètres la marge de recul par rapport à la RD 670 le long du secteur zoné en 1AUcm, la MRAe considère que la révision allégée du PLU contribue à diminuer la protection de la zone humide. Sa superficie impactée par la première phase du projet s'élève à 9 782 m² ; la deuxième phase du projet, objet de la révision allégée, génère quant à elle un impact supplémentaire de 2 000 m² de zone humide, portant ainsi à près de 11 800 m² la superficie totale impactée.



Figure 4: Impact du projet sur la zone humide (source: rapport de présentation, p.56)

Les mesures de réduction des incidences portent principalement sur des dispositions à mettre en œuvre en phase chantier pour mettre en défens la zone humide non impactée par le projet et privilégier les travaux de terrassement en période de basses eaux (juillet à octobre). Le projet prévoit par ailleurs des fondations en pieux bois pour l'ensemble des bâtiments afin de réduire les impacts sur la zone humide au niveau des bâtiments.

La MRAe recommande de reporter au sein du règlement de la zone 1AUcm les mesures de réduction des impacts potentiels sur la zone humide, notamment les dispositions constructives de fondations sur pieux des bâtiments qui permettent de limiter l'incidence sur la zone humide.

La parcelle sélectionnée pour compenser les incidences du projet sur la zone humide se situe dans la commune de La Lande-de-Fronsac, à environ 1,7 kilomètres au nord du site. Elle s'étend sur une superficie de 18 458 m² en cohérence avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Elle présente un ratio surfacique de compensation supérieur à 150 % permettant de compenser non seulement les impacts de la première phase du projet, mais aussi ceux de la seconde phase. L'évolution du PLU de La Lande-de-Fronsac n'intègre cependant aucune disposition permettant de valoriser le statut de la parcelle support de la compensation du projet.

La MRAe recommande d'intégrer dans le cadre de la révision allégée du document d'urbanisme des mesures de protection réglementaires portant sur la parcelle identifiée dans le cadre de la compensation des impacts du projet sur la zone humide.

La campagne de terrain a permis d'identifier huit habitats naturels sur le site. Selon le dossier, ceux-ci se caractérisent par une formation végétale de faible intérêt et partiellement dégradée, dont seule l'hétérogénéité présente un atout d'un point de vue écologique.

Le rapport de présentation affirme par ailleurs que les investigations ont permis de conclure à l'absence d'espèce de faune protégée. Il évalue également une absence d'incidences de la révision allégée du PLU sur les sites Natura 2000 de *la Dordogne*, des *palus de Saint-Loubès et d'Izon*, ou des *carières souterraines de Villegouge*, situés entre 2,6 et 3,6 kilomètres du site du projet. Enfin, selon le dossier, le site ne participe pas à la fonctionnalité écologique du territoire ; il se situe dans un contexte artificialisé, en dehors des continuités de la trame verte et bleue identifiée dans le PLU communal, la RD 670 étant considérée comme une barrière écologique.

3. Prise en compte des sensibilités paysagères du site

Le rapport de présentation justifie la compatibilité de la révision allégée avec les orientations du SCoT en matière de paysage ; celui-ci préconise notamment de « conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux ». L'analyse paysagère qui figure dans le rapport permet d'appréhender que le chantier

médiéval n'aura pas d'impact sur les espaces viticoles à préserver ou sur les paysages emblématiques du Grand Libournais (la vallée de la Dordogne notamment) et qu'il participe en outre à valoriser les paysages aux abords de la RD 670. Selon le dossier, il s'inscrit en effet sur un site voué à être urbanisé dans le PLU en vigueur ; il préserve par conséquent les coupures d'urbanisation figurant dans le PLU et les franges du site fortement végétalisées participant à son insertion paysagère en entrée de ville.

La révision allégée prévoit de protéger trois arbres remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces pins parasols, situés au niveau de l'accès à la zone d'activités existante, de l'autre côté de la RD 670, sont des arbres repères participant au paysage de l'entrée sud de La Lande-de-Fronsac.

Le rapport de présentation analyse les différentes trames boisées situées sur la parcelle du projet et en limite ; celles-ci bénéficient dans le PLU en vigueur d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme en raison, selon le rapport, d'un double intérêt, à la fois paysager et social. Elles ont notamment vocation à favoriser l'intégration de l'extension de la zone d'activités initialement envisagée sur le site du projet.

Si la révision allégée conserve la protection mise en place au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur un boisement situé en limite nord-ouest du site ainsi que sur deux alignements d'arbres et de haies situés en limite sud-est et au sein du site, elle supprime la mesure de protection de l'espace boisé situé au centre de la parcelle.

Bien que l'implantation des bâtiments et des voiries du site du projet s'inscrivent en dehors des boisements existants et que les aménagements prévus sous l'espace boisé, qui n'est plus protégé réglementairement, ne soient pas de nature à porter atteinte à celui-ci, le rapport considère que sa protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pourrait empêcher la réalisation des aménagements légers prévus dans le cadre du projet de chantier médiéval (cheminement piéton, table de pique-nique, abris, etc.).

La stratégie retenue dans le cadre de la révision allégée consiste à maintenir la préservation de l'espace boisé uniquement dans le cadre de prescriptions figurant au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvre la parcelle reclassée en zone 1AUcm.

4. Incidences sur la ressource en eau

Le dossier présente des informations précises et prospectives permettant de cerner les enjeux relatifs à la ressource en eau et de démontrer la capacité du territoire à répondre aux besoins induits par la révision allégée, tant en termes d'alimentation en eau potable que d'assainissement des eaux usées. L'opération est équipée d'un réseau d'assainissement dont le raccordement à la station d'épuration intercommunale est prévu via le réseau collectif existant le long de la RD 670.

Le rapport s'appuie sur une étude hydrogéologique pour confirmer que le traitement des eaux pluviales est envisageable in-situ par infiltration, en raison notamment de la présence de matériaux superficiels dotés d'une perméabilité bonne à moyenne. Le projet prévoit ainsi de collecter, stocker et infiltrer les eaux pluviales des voiries et des stationnements par l'intermédiaire d'un bassin de rétention avec une tranchée drainante ; les eaux pluviales des bâtiments sont quant à elles infiltrées dans le sol par le biais de tranchées drainantes constituées de matériaux de type gravillon alluvionnaire le long des façades.

La MRAe recommande d'intégrer au sein du règlement écrit et de l'OAP de la zone 1AUcm les modalités de gestion des eaux pluviales.

La protection incendie du secteur est assurée par un point d'eau situé au sein de la zone d'activités, à moins de 200 mètres de la zone 1AUcm. La création d'un nouveau dispositif est néanmoins envisagée sur le site, notamment une bache à incendie, car selon le rapport, l'usage des bornes incendies de la zone d'activités pourrait engendrer une perturbation du trafic routier sur la RD 670 en cas d'intervention.

5. Incidences en matière de déplacement

Le dossier expose l'intérêt de la localisation du site en matière de mobilités douces. Située à 900 mètres du centre-bourg de La Lande-de-Fronsac, la zone 1AUcm est accessible pour les piétons grâce à un cheminement continu sur trottoirs, et sécurisé par la mise en place sur voirie de ralentisseurs dans le bourg.

Dans le cadre du projet urbain du centre-bourg, la collectivité prévoit la création d'une offre d'hébergements de 16 lits, sous forme de gîtes d'étape destinés notamment aux personnes en formation sur le site du chantier médiéval.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de La Lande-de-Fronsac consiste à reclasser le secteur actuel 1AUy à vocation d'activités économiques en un nouveau zonage à urbaniser 1AUcm à vocation de services, pour permettre la réalisation de la deuxième phase d'un projet de chantier médiéval.

La MRAe considère que le dossier d'évaluation environnementale qui lui a été transmis le 16 juin 2022 pour avis livre les précisions attendues vis-à-vis des observations formulées dans sa décision en date du 10 mars 2022, et permet d'évaluer les incidences du projet de révision allégée n°1 du PLU sur l'environnement.

La révision allégée contribue à augmenter l'impact du projet sur la zone humide identifiée au sein du site. La MRAe considère que des mesures de compensation des incidences du projet ont été privilégiées au moment du dépôt du permis de construire de la première phase du chantier médiéval, alors qu'elles auraient dû résulter d'une impossibilité d'éviter tout impact sur la zone humide et que l'évitement du secteur retenu pour l'implantation du projet aurait dû être envisagé.

A ce stade du projet, la MRAe recommande d'intégrer dans le cadre des évolutions du PLU de La Lande-de-Fronsac les mesures de compensation relatives au projet de chantier médiéval, et d'inscrire dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AUcm les différentes mesures visant à réduire les incidences potentiellement négatives de la révision allégée.

À Bordeaux, le 25 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

signé

Hugues AYPHASSORHO