



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Avis de la mission régionale
d'autorité environnementale de la région Occitanie
sur la révision
du plan local d'urbanisme (PLU) de Montbel (09)**

N° saisine 2020-8590
N° MRAe 2020AO57

Préambule

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à la révision des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 3 juillet 2020, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté de commune du Pays de Mirepoix pour avis sur le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montbel située dans le département de l'Ariège (09).

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de saisine.

En application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité, réalisée en visio-conférence le 24 septembre 2020, conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 25 août 2020) par les membres de la MRAe suivants : Jeanne Garric, Maya Leroy, Thierry Galibert, Sandrine Arbizzi, Jean-Michel Salles et Jean-Pierre Viguier.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, chacun des membres délibérants 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.

L'avis a été préparé par les agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président. Conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée. Le préfet de département a également été consulté.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, mis à disposition du public. Il est par ailleurs publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Synthèse

La communauté de communes du Pays de Mirepoix révisé le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montbel afin de permettre l'installation d'un projet touristique aux abords du lac artificiel de Montbel.

La partie du lac visée par cette évolution du PLU est une partie où l'eau est à niveau constant et sur laquelle, depuis sa création en 1985, les activités humaines ont été très limitées. Ainsi, en 35 ans, une biodiversité déjà riche sur les secteurs boisés, a pu se développer en lien avec les milieux lacustres. Le site accueille aujourd'hui de nombreuses espèces et habitats tant faunistiques que floristiques, dont certaines à enjeu très fort.

L'évolution du PLU s'inscrit dans ce contexte. Si l'évaluation environnementale conduite dans le cadre de l'évolution du PLU présente un état des lieux riche et de nombreuses mesures utiles, elle reste insuffisante sur deux points essentiels.

En premier lieu, la justification du site ne relève d'aucune considération environnementale. Étant donné la richesse importante des milieux considérés et les impacts potentiels d'un aménagement tel que celui projeté, il est attendu une réflexion a minima à l'échelle de l'intercommunalité pour justifier du choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables étudiées.

En second lieu, malgré les différentes mesures prises, la zone Np, zone interstitielle entre les secteurs constructibles, demeure insuffisamment protectrice. Cette zone concentre les enjeux maximums, et pourtant son règlement autorise uniformément les aménagements du type voirie, réseaux divers, stations d'épuration, pontons, etc. Compte tenu des enjeux très forts présents sur le site, il est attendu une définition plus précise des secteurs à enjeu environnemental fort et la mise en œuvre au sein du PLU de mesures à même de garantir la pérennité de leurs fonctionnalités environnementales.

Ces différents points sont détaillés dans le présent avis.

Avis détaillé

I. Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La révision du plan local d'urbanisme de Montbel est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme du fait de la présence sur son territoire d'un site Natura 2000, la zone spéciale de conservation « *Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste* ». Par conséquent, le dossier fait l'objet d'un avis de la MRAe d'Occitanie, avis qui devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le dossier est examiné une seconde fois, après avoir fait l'objet d'un premier avis de la mission régionale d'autorité environnementale daté du 26 mai 2020², à la suite duquel la commune a fait évoluer le projet de règlement de cette première révision du PLU.

La procédure a été prescrite par la communauté de commune du Pays de Mirepoix. Cette révision est une révision partielle qui vise à permettre l'aménagement d'un village touristique de cabanes aux abords du lac de Montbel.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », l'autorité compétente pour approuver un plan doit mettre à la disposition de l'autorité environnementale, du public, les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

La commune est située sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Mirepoix, lequel fait également l'objet d'un projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal et d'un avis de l'autorité environnementale le 12 mars 2020³. Le projet touristique des abords du lac de Montbel y fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le 13 août 2020, le projet touristique lui-même a fait l'objet d'une décision de soumission à étude d'impact suite à une demande d'examen au cas par cas, déposée par le porteur de projet Cabanes nature et spa. Les deux dossiers, celui déposé pour avis par la collectivité au titre de la révision du PLU, comme celui déposé au titre du cas par cas déposé par le porteur de projet, sont identiques.

II. Présentation du projet de révision

La révision du PLU de Montbel (Ariège) vise à permettre l'aménagement d'un village touristique de cabanes aux abords du lac de la commune. Le lac d'une superficie de 600 hectares, est inclus dans :

- la ZNIEFF⁴ de type 1 « *Lac de Montbel et partie orientale du bas pays d'Olmes* » ;
- dans la ZNIEFF de type 2 « *coteaux du Palassou* » ;
- sur un secteur comprenant des zones humides élémentaires identifiées par l'inventaire départemental des zones humides de l'Ariège (CD-ZH-009ANACAT1614), le long de la presqu'île et le long de la rive nord d'une superficie minimale de 9 500 m².

La révision du PLU de Montbel, objet du présent avis, prévoit d'une part de reclasser des zones naturelles (N), agricoles (A) ou touristiques fermées (AUL0) en zones ouvertes dédiées à l'accueil d'activité et de tourisme (AUL1), et d'autre part, de reclasser le reste du secteur, en zone Np.

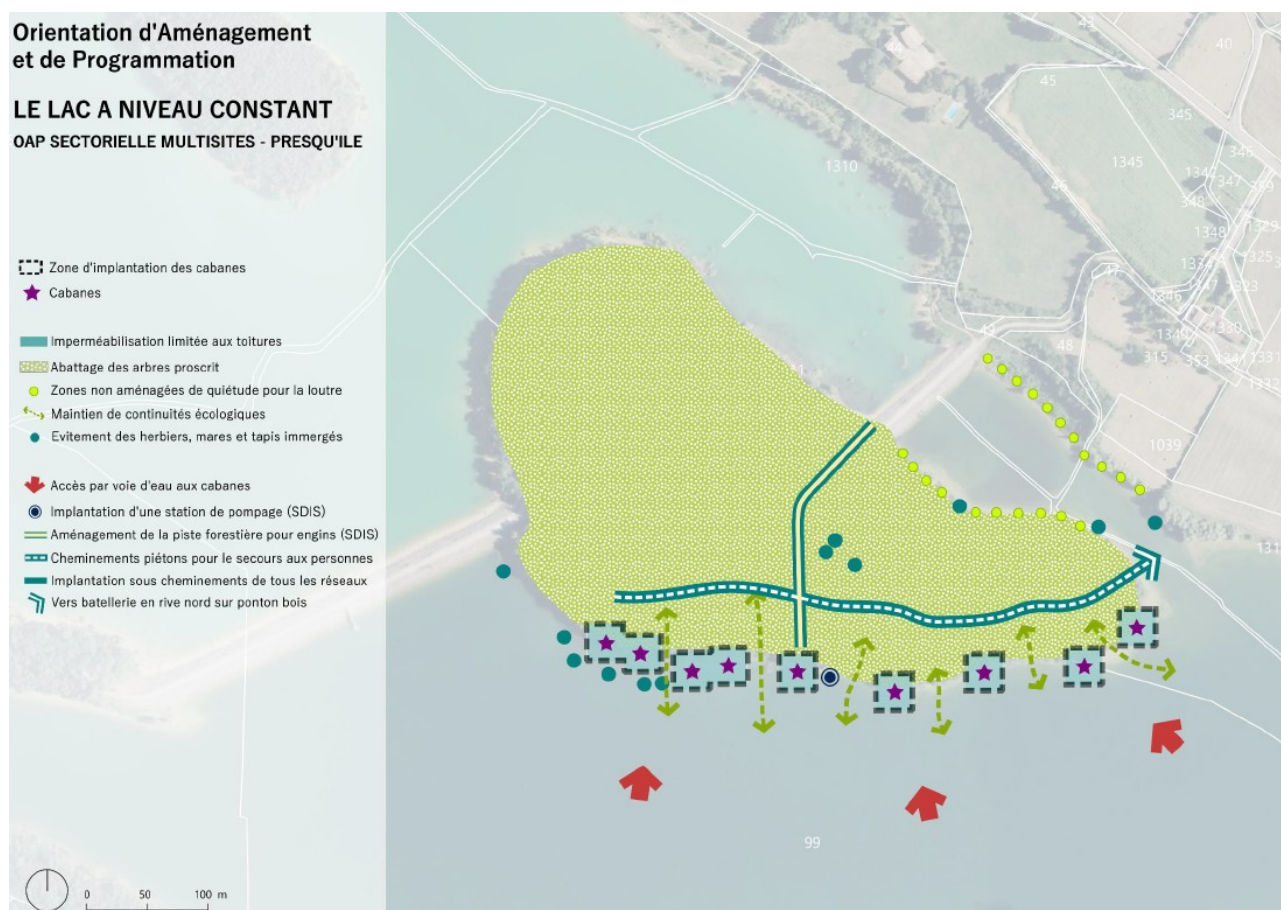
² <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020ao28.pdf>

³ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020ao16.pdf>

⁴ (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)

Ainsi 2,54 hectares (ha) de zones N, 0,26 ha de zones AUL0 et 2,16 de zones A, soit un total de 4,96 ha, sont classés en AUL1 dont le règlement écrit est complété pour permettre les constructions et aménagements nécessaires à l'installation de cet aménagement touristique y compris sur le lac. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle multisite est par ailleurs créée sur ce secteur. Cette OAP couvre les trois grands secteurs d'aménagement : rive nord, incluant l'espace d'accueil et divers emplacements pour cabanes, presqu'île, juste à l'ouest de ce dernier et permettant l'aménagement de cabanes et le secteur Fajane, situé en rive sud. Cette OAP est reprise dans les trois cartes ci-après.










Un zonage Np (zone naturelle protégée), qui comprend les espaces présentant un intérêt pour la biodiversité locale ainsi que pour le paysage du lac, est également nouvellement créé dans les règlements écrits et graphiques.



OAP sectorielle « presqu'île »

Orientation d'Aménagement et de Programmation

LE LAC A NIVEAU CONSTANT OAP SECTORIELLE MULTISITES - RIVE NORD












-  Zone d'implantation des cabanes
-  Cabanes
-  Bâtiment d'accueil
-  Bâtiment de soins
-  Piscine
-  Batellerie
-  Imperméabilisation limitée aux toitures
-  Abattage des arbres proscrit
-  Zones non aménagées de quiétude pour la loutre
-  Maintien de continuités écologiques
-  Accès par voie d'eau aux cabanes
-  Implantation d'une station de pompage (SDIS)
-  Aménagement de la piste forestière pour engins (SDIS)
-  Cheminements piétons pour le secours aux personnes
-  Implantation sous cheminements de tous les réseaux
-  Vers la presqu'île depuis la batellerie
-  Parking paysager non imperméabilisé et mutualisé
-  Accès motorisé unique et commun

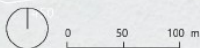


OAP sectorielle « Rive nord »

Orientation d'Aménagement et de Programmation

LE LAC A NIVEAU CONSTANT OAP SECTORIELLE MULTISITES - FAJANE

-  Zone d'implantation des cabanes
-  Cabanes
-  Imperméabilisation limitée aux toitures
-  Abattage des arbres proscrit
-  Zones non aménagées de quiétude pour la loutre
-  Maintien de continuités écologiques
-  Accès par voie d'eau aux cabanes
-  Implantation d'une station de pompage (SDIS)
-  Aménagement de la piste forestière pour engins (SDIS)
-  Cheminements piétons pour le secours aux personnes
-  Implantation sous cheminements de tous les réseaux



OAP sectorielle « Fajane » en partie sud du lac

Le projet à l'origine de l'évolution envisagée du PLU, comprend :

- la construction de vingt-six à trente cabanes sur berges et sur pilotis, d'emprise au sol unitaire de 50 m² maximum (soit 1 500 m² au total) en zone AUL1 ;
- l'aménagement d'un espace d'accueil et de services communs comprenant (en zone AUL1) :
 - un bâtiment d'accueil de 500 m² ;
 - un bâtiment de soin de 150 m² ;
 - une piscine ou spa d'environ 180 m² en deux bassins naturels en cascade et une zone de filtration ;
 - soixante places de stationnement ;
- l'aménagement d'ouvrages nécessaires au fonctionnement de cet ensemble (principalement en zone Np) :
 - voies d'accès aux cabanes non imperméabilisées, pour la défense incendie d'une largeur comprise entre 1,80 à 2,80 m, sous lesquelles seront intégrées les réseaux divers ;
 - trois stations de pompage pour la défense incendie ;
 - la construction, pour chaque cabane, de cuves avec pompe de relevage avec renvoi des eaux usées vers quatre micro-stations ;
 - quatre micro-stations de traitement des eaux usées, non raccordées au réseau collectif avec filtres plantés de roseaux ;
 - une passerelle de 60 mètres sur pilotis traversant le lac, en amont de la digue, reliant la rive nord et celle de la presqu'île dans le prolongement de la digue ;
 - un ou plusieurs pontons pour la batellerie.

III. Avis de l'Autorité environnementale

Démarche d'évaluation environnementale

L'évolution du document d'urbanisme vise à permettre réglementairement la réalisation du projet présenté ci-dessus, assez précisément défini dans les documents présentés. L'objectif de l'évaluation environnementale d'une telle procédure d'urbanisme n'est pas de réaliser une évaluation du niveau de précision d'une évaluation environnementale de projet. Il s'agit toutefois de vérifier, et de démontrer pour les lecteurs de l'avis, que le type de projet attendu est compatible avec la sensibilité environnementale du secteur et avec les orientations que porte le document d'urbanisme pour sa préservation, en prenant en compte les incidences cumulées avec d'éventuels autres projets.

Cela nécessite de croiser la connaissance de l'état initial de l'environnement avec les conséquences potentielles de la modification du document d'urbanisme proposée, et doit conduire à proposer des mesures de protection environnementale à introduire dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. La MRAe relève dans le cas présent qu'aucune carte de synthèse, croisant tous les enjeux environnementaux et le projet d'évolution du PLU, ne figure dans le dossier. Cette absence ne permet pas de juger de l'impact de la transformation du milieu, conséquence inéluctable de la nature des usages de l'espace rendus possibles par la modification du PLU, et présentés dans le dossier (non seulement les secteurs AUL réservés pour l'installation de cabanes mais aussi le développement des réseaux nécessaires et la génération de circulations intenses au sein des différentes composantes de l'aménagement touristique envisagé).

L'intérêt du croisement de la carte des secteurs à enjeux environnementaux et des secteurs qui seront inéluctablement modifiés et/ou perturbés par la mise en œuvre des équipements et activités projetées du projet, réside dans l'identification de tous les impacts potentiels de la modification du PLU, et la proposition d'une déclinaison de la séquence d'évitement, réduction voire compensation des incidences.

Une analyse et carte des secteurs à enjeux à éviter de manière très précise par les différentes composantes du projet, une information précise sur les surfaces par type d'habitats à enjeux potentiellement impactés et qui semblent ne pas pouvoir être évitées, doivent également figurer

pour permettre la proposition de mesures adéquates. Ces cartes sont indispensables pour évaluer les mesures mises en œuvre par la révision du PLU, et donc la pertinence de la localisation des secteurs AUL1 et Np et leurs superficies.

La MRAe rappelle que seul l'évitement strict de tout aménagement, dans les secteurs à enjeux écologiques forts, permet de préserver les espèces et habitats d'espèces patrimoniaux. Elle constate que la démarche d'évitement reste encore à démontrer concernant la biodiversité, et que le dossier devra encore être significativement complété sur ce point.

Le dispositif de suivi présenté à la fin du rapport est succinct. Il devra être complété avec des indicateurs de suivi, plus précis et chiffrés, en articulation avec l'étude d'impact, et par une différenciation entre mesures d'accompagnement, d'évitement, de réduction et de compensation. Les indicateurs, les sources et les relevés d'étapes doivent être aussi indiqués afin de refléter les impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire.

Pour ces motifs, le rapport dans son état actuel ne peut donc pas être jugé complet au regard de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de compléter le rapport en démontrant que les choix retenus pour la révision du PLU permettent l'évitement d'impacts notables sur les secteurs à enjeux écologiques majeurs, et de prendre les mesures adéquates pour la préservation des espèces et habitats d'espèces patrimoniaux.

Elle recommande de produire une carte superposant la localisation des enjeux avec les secteurs ouverts à l'urbanisation ou à l'aménagement, cette analyse conditionnant l'implantation du nombre de cabanes telle qu'elle est envisagée et les secteurs à éviter, donc la localisation des secteurs AUL1 et Np. De plus la MRAe recommande de préciser les indicateurs de suivi.

Les mesures d'évitement ou de réduction préconisées ne sont pas suffisantes dans leur traduction réglementaire « opposable » dans le PLU.

Alors que des mécanismes réglementaires permettraient de préserver les espaces boisés, aucun n'est mis en œuvre ici. La zone Np (naturelle protégée) qui comprend les espaces présentant un intérêt pour la biodiversité locale reste permissive. Y sont autorisés « *des mouvements de terrain et les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils répondent à des objectifs d'intérêt général* », « *installations liées aux ouvrages et/ou au passage des réseaux (accès, eau potable, électricité, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, télécommunication)* », « *liées à la défense incendie et/ou au secours des personnes à condition qu'ils soient intégrés* »⁵. Cette définition est très large et ne permet pas de s'assurer de la protection des secteurs de biodiversité à enjeux. Une protection très stricte est attendue, ainsi que la démonstration que les mouvements de terrain et aménagements envisagés ou rendus possibles, dans la zone Np ne sont pas susceptibles d'altérer les habitats de plantes ou d'espèces animales protégées. Si de telles altérations étaient rendus possibles par la révision du PLU, il conviendrait de démontrer leur caractère inévitable et de proposer des mesures de compensations adaptées.

La mesure de réduction R3 « *réduire l'impact du projet sur la loutre d'Europe* » recommande, entre autres, de laisser la végétation des berges en place. De manière générale, les secteurs à enjeux, par exemple les mares et secteurs de quiétude de la loutre, doivent faire l'objet d'un zonage et d'une protection plus stricte, exclusifs de toute construction ou affouillement, et d'un suivi dans le temps. Il convient de démontrer également que les modifications d'usage du site induites par la révision n'auront aucun impact notable sur la présence de l'espèce à court et long termes. Il en va de même pour tout habitat naturel à enjeux devant être préservé, une orientation d'aménagement et de programmation n'étant qu'une orientation, et non une protection forte.

⁵ Règlement écrit – pièce n°3 – p. 9 Np- article 2 – Occupation autorisées : « *Les mouvements de terrain et occupations du sol et les installations liées à la défense incendie et/ou au secours des personnes à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage et mis en œuvre dans le cadre d'un suivi écologique.*

Les mouvements de terrain et occupations du sol et les installations liées aux ouvrages et/ou au passage des réseaux (accès, eau potable, électricité, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, télécommunication) à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage et mis en œuvre dans le cadre d'un suivi écologique.

Les mouvements de terrain et les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils répondent à des objectifs d'intérêt général, qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et paysager du lac à niveau constant et qu'ils soient mis en œuvre dans le cadre d'un suivi écologique. »

La MRAe recommande de mettre en œuvre des mesures d'évitement strict à travers un zonage réglementaire adapté, rendant impossible toute détérioration des secteurs à enjeux.

En complément, la MRAe recommande d'analyser toutes les incidences potentielles de la révision du PLU sur les milieux naturels, et d'inscrire ou traduire dans l'OAP les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proposées au titre de la préservation des espèces patrimoniales.

Justification du choix du site et examen de solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme requiert que le rapport de présentation explique « *les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables* ». Étant donné l'importance des incidences potentielles de la révision du PLU de Montbel présentée par la communauté de commune du Pays de Mirepoix, il convient, pour la bonne information du public, que la collectivité présente les autres sites étudiés à l'échelle intercommunale pour la réalisation de l'aménagement touristique projeté et les raisons du choix du site retenu eu égard à la minimisation de son impact sur l'environnement. La prise en compte de l'environnement est absente des arguments fournis dans l'évaluation environnementale pour justifier du choix du secteur retenu.

Biodiversité

Concernant la biodiversité, à l'exception des reptiles et des coléoptères saproxyliques, pour lesquels « *l'inventaire reste à faire* »⁶, la pression d'inventaire qui couvre les quatre saisons est jugée suffisante pour un document d'urbanisme. Les cartes de localisation des habitats et des résultats des inventaires ont été réalisées. Mais l'absence de croisement des enjeux de biodiversité avec les nouvelles zones créées au PLU ne permet pas d'évaluer les superficies impactées, et donc d'évaluer les mesures de protection à mettre en adéquation avec les impacts résiduels.

Le document présenté comprend une analyse sommaire des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et des effets potentiels que l'on doit attendre du type d'aménagement projeté sur les habitats et espèces des secteurs retenus. Il conclut clairement à :

- « *la destruction potentielle directe et irréversible d'habitats semi-naturels communs à rares à l'échelle locale, et d'habitats d'espèces protégées ou non, communes à rares l'échelle locale ;*
- *la destruction potentielle directe et irréversible d'individus d'espèces protégées ;*
- *la destruction indirecte et irréversible (permanente) d'individus d'espèces, protégées ou non, sensibles aux dérangements ;*
- *la perturbation directe et temporaire d'individus matures d'espèces sensibles au dérangement lors des travaux d'implantation du projet et en phase exploitation, et l'altération de continuités écologiques pour certaines espèces en phase exploitation du projet du fait de la fréquentation censée s'accroître au niveau des berges et des milieux ».*

Malgré ce constat, le rapport conclut dans les tableaux de synthèse à des enjeux faibles à modérés pour la plupart des espèces contactées et des milieux observés.

Le lac comprend des zones humides élémentaires identifiées par l'inventaire départemental (CD-ZH-009ANACAT1614), le long de la presqu'île et le long de la rive nord, d'une superficie minimale de 9 500 m² et comprenant de la prêle. Ces zones humides ne sont pas mentionnées dans le dossier et leur fonctionnement n'est pas analysé alors que les secteurs AUL1, destinés à l'accueil des cabanes, les impactent. Ces zones humides doivent faire l'objet d'un évitement strict et ne peuvent faire l'objet d'un classement en AUL1.

Par ailleurs, les nombreux cheminements envisagés dans les boisements doivent mieux être identifiés et distingués des secteurs à protéger. Y compris en secteur Np, le règlement doit permettre de séparer les secteurs qui peuvent faire l'objet de « *mouvements de terrain*⁷ » et qui peuvent recevoir « *des constructions et installations* » de ceux qui doivent faire l'objet d'une protection stricte, compte tenu de la qualité de leurs essences et de la présence d'espèce protégées. Par exemple un classement en espaces boisés classés (EBC) des secteurs à éviter pourrait utilement figurer dans le dossier.

⁶ Notice n°1- p.68

⁷ Le terme est utilisé dans le PLU au sens d'affouillement, déblais, remblais, etc.

En complément, même si les cheminements entre les zones AUL1 dédiées aux cabanes et entre ces zones et le centre d'accueil se feront par bateau et par des cheminements recommandés, des déplacements des résidents, et en particulier des enfants, en zone Np, alentour des zones AUL1 dans lesquelles seront autorisées des constructions, sont inévitables et impacteront négativement les habitats et les espèces à protéger présentes.

Enfin les secteurs à protéger comme les mares, les secteurs de quiétude pour les Loutres, de reproduction des amphibiens, les secteurs de la Bacchante, etc. doivent être exclus de tout « *mouvement de terrain* » et de toute possibilité de « *constructions et installations* ». Pour ces secteurs à enjeux un zonage plus strict que le zonage Np ou une protection au titre du R.151-23 du code de l'urbanisme doivent être envisagés.

La MRAe recommande de justifier le niveau d'impact qualifié de faible à modéré, alors que les destructions et les perturbations attendues sont importantes sur les différents types d'habitats et pour plusieurs espèces à enjeux forts.

Compte tenu des enjeux dans les espaces boisés et des déboisements envisagés pour réaliser de nombreux cheminements, la MRAe recommande de réaliser des inventaires plus précis sur les coléoptères saproxyliques.

Elle recommande également de compléter l'inventaire des zones humides et, sur cette base, de mettre en œuvre les outils réglementaires dans le PLU pour les éviter strictement.

Pour les autres secteurs de biodiversité à protéger (notamment les boisements), elle recommande de mettre en œuvre les outils réglementaires permettant d'assurer la préservation des fonctionnalités environnementales (protection au titre du R.151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés, etc.) afin d'exclure en particulier toute possibilité de mouvement de terrain et de construction susceptible de perturber les secteurs les plus sensibles.

Paysage

Concernant le volet paysager, le rapport conclut que l'enjeu paysager est fort mais que les incidences de la révision du PLU seront « *très faibles à nulles* » compte tenu de l'intégration des cabanes dans le milieu. Cette conclusion, qui ne prend pas en compte l'ensemble des aménagements potentiels, doit être étayée. Seules six photos éparses⁸ dans le dossier permettent de visualiser l'état paysager actuel. Des photomontages et schémas montrent ce que sera la rive avec le bâtiment d'accueil, piscine, etc., ainsi que quelques exemples de cabanes intégrées dans la ripisylve⁹. En revanche, aucune vue d'ensemble de tout l'aménagement projeté n'est présentée depuis la digue, ce qui ne permet pas de mesurer les conséquences paysagères du projet.

L'état initial paysager doit permettre de visualiser les impacts potentiels de l'aménagement rendu possible par la révision du PLU sur les paysages, ce qu'il ne fait pas suffisamment.

À ce stade, les principaux éléments d'intégration paysagère du règlement restent classiques tant dans la zone AUL1 que Np : limite séparative entre les bâtiments de 3 mètres à minima, emprise au sol de 50 m² des bâtiments (cabanes ou des constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif).

Mais d'autres éléments doivent être précisés : la hauteur des bâtiments est de cinq mètres, sans justification ; le document indique à tort que « *la hauteur des cabanes sur pilotis et des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée* », alors qu'elle devrait l'être. L'emprise au sol de la piscine et de la plage ne sont pas distinguées et permettent une emprise totale de 500 m² ; ce qui laisse toute latitude pour faire évoluer les emprises des piscines en empiètement sur la plage.

Pour la construction des bâtiments, le bois est retenu. Mais certains matériaux pourraient être proscrits par le règlement de la zone Np afin d'assurer l'insertion paysagère de toutes les constructions.

⁸ Notice n°1 p.16, 35, 65

⁹ Notice n°1 p.44, 55 à 57

En zone AUL1 de la rive nord, des plantations paysagères de type vergers sont envisagées pour conserver le caractère agricole du lieu, mais le rapport indique un ratio d'un arbre planté pour 200 m², ce qui paraît peu pour contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments, des constructions et des équipements.

Le dossier n'indique aucune mesure de réduction dans le chapitre dédié. Ce dernier doit démontrer et analyser en quoi et avec quels « outils » du règlement et de l'OAP, le projet de PLU contribue à intégrer le projet à venir. Les mesures paysagères dédiées doivent donc également figurer dans le chapitre traitant des mesures, en distinguant les mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation. Il conviendra de compléter le rapport sur ce point.

La MRAe recommande de compléter le volet paysager sur les aspects état initial, analyse des incidences et mesures.

Elle recommande également de traduire concrètement dans le zonage et dans le règlement les mesures de réduction des incidences paysagères proposées, telles que la hauteur des cabanes, leur aspect extérieur, l'emprise au sol maximale de la piscine, etc.

Concernant les autres thématiques, aucune analyse détaillée ne permet d'évaluer « les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »¹⁰ :

- concernant les conséquences des pollutions cumulées potentielles (rejets d'hydrocarbures, des eaux usées, de biocides pour le traitement des bains nordiques et pour le spa ou pour la piscine, pour l'entretien des cabanes, de produits d'hygiène; etc.), rien n'est dit sur les conséquences des rejets éventuels dans le milieu notamment sur les milieux humides, sur les ripisylves ou sur les tapis de l'algue « *Nitella hyalina* » ou sur les herbiers à *Potamogeton lucens* ;
- concernant les eaux pluviales, une « infiltration » est prévue mais aucune étude sur l'aptitude des sols à recevoir ces rejets n'est présentée, le rapport se contente de renvoyer au dossier loi sur l'eau¹¹ du projet.

La MRAe recommande de compléter l'analyse environnementale, état initial, analyse des impacts, présentation des mesures et déclinaison de celles-ci dans les règlements écrit et graphique, pour toutes les thématiques autres que la biodiversité.

La MRAe recommande d'analyser en particulier les impacts de l'évolution du PLU et des nouvelles pressions (notamment rejets chimiques) qu'il engendrera sur les milieux humides, et notamment sur la « *Nitella hyalina* » et « *Potamogeton lucens* ».

La MRAe rappelle que le projet de village touristique a été soumis à étude d'impact le 13 août 2020 après examen au cas par cas au titre de la rubrique 42 de l'annexe au R.222-2 du Code de l'environnement par l'autorité environnementale compétente.

Cette étude permettra de préciser l'impact de l'aménagement en fonctions des caractéristiques des emplacements définitifs retenus pour chaque élément de l'aménagement. Par exemple, les options présentées dans le rapport d'évaluation de la révision du PLU laissent ouverts différents choix d'implantations des cabanes : divers types de cabanes sont présentées sur les photos : sur pilotis à distance de la berge (notice n°1-p.18) ; sur pilotis, en partie sur l'eau, en partie intégrées dans les boisements de la ripisylve (notice n°1-p.44) ; ou complètement dans les terres (notice n°1-p.18 et p.44) ; or les incidences ne sont pas identiques en termes de biodiversité comme d'intégration paysagère.

Si cette étude d'impact remet en cause l'implantation envisagée aujourd'hui pour les cabanes, au point qu'elles ne puissent plus être contenues dans les zones AUL1, il faudra évidemment proposer une nouvelle révision du PLU qui devra faire l'objet d'une nouvelle saisine de la MRAe. Pour cette raison et pour une information la plus claire et la plus simple possible du public il est très souhaitable que les deux démarches soient présentées dans un document unique et fassent l'objet d'une seule enquête publique.

¹⁰ R.151-3 code de l'urbanisme

¹¹ Notice n°1 p. 20