



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale  
sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme  
de Bourg-de-Visa (Tarn-et-Garonne)**

N°Saisine : 2021-95XX

N°MRAe 2021AO37

Avis émis le 19 août 2021

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un 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 la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que 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 l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 2 juin 2021, l'autorité environnementale a été saisie par pour avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Bourg-de-Visa (82).

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et de l'article R. 104-21 2°) du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio-conférence le 19 août 2021 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Jean-Michel Soubeyroux, Yves Gouisset, Annie Viu, Sandrine Arbizzi, Thierry Galibert, Jean-Michel Salles et Jean-Pierre Viguier.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités 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 le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la 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 en date du 3 juin 2021 et a répondu le 7 juin 2021. La direction départementale des territoires a été consultée le 3 juin 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique. Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# Contexte juridique du projet d'élaboration de la mise en compatibilité du PLU au regard de l'évaluation environnementale

Conformément à l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-de-Visa (82) est soumise à évaluation environnementale, dans le cadre d'une démarche volontaire de la part de la commune.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et 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.

## 1 Présentation du dossier

La commune de Bourg-de-Visa est localisée au nord ouest du département du Tarn-et-Garonne, dans le Quercy Blanc à 20 km au nord de Moissac. Elle s'étend sur une superficie de 14,41 km<sup>2</sup> et comptait 389 habitants en 2018 (source INSEE, population municipale). Elle dispose d'un PLU approuvé en 2014. Elle est classée en « *Zone de Revitalisation Rurale* ».

Le site du projet, visé par la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme (CU), se situe à environ 2,3 km du centre bourg et de ses services, sur une superficie de 2,68 ha à l'extrémité de la serre de Cérissac<sup>2</sup>, en surplomb du vallon de l'Escomeboeuf.

Le projet, privé, prévoit, au sein d'une clairière, l'aménagement d'équipements afin de permettre l'accueil de manifestations festives (fêtes familiales, repas d'entreprise, rencontres associatives locales, marchés gourmands, etc.) ainsi que la création d'hébergements « *insolites* » (cabanes en bois). À terme, le projet accompagnera la rénovation du patrimoine bâti du hameau familial et une revalorisation de terres agricoles attenantes par de la permaculture.

Le projet est envisagé selon une réalisation en deux temps, sur deux secteurs du lieu-dit de Cérissac :

- Secteur n°1 – à court terme : aménagement d'un chapiteau pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes, une scène de concert, des espaces de restauration, d'un parking d'environ 60 à 70 places, couplé à de l'hébergement « *insolite* » pour de courts séjours (cabanes en bois).
- Secteur n°2 – à moyen et long termes, conditionné à la possibilité d'aménager le secteur n°1 : restauration et réhabilitation du patrimoine bâti familial (héritage agricole) de Cérissac et permaculture.

Le terrain mobilisé est constitué de deux parcelles qui forment un ensemble de 2,68 ha (1,17 ha de chênaie maigre calcicole en friche et 1,51 de clairière herbacée calcicole et caillouteuse en friche).

---

2 La « *serre* » désigne une colline étroite et allongée en forme de lanière qui caractérise le relief de ce territoire.



Carte d'aménagement du projet, issue du rapport de présentation

Le secteur n°1 (clairière des serres et boisement maigre des lisières) est situé en zonage naturel actuel « N » inconstructible, doublé d'une prescription graphique hachurée trame verte et bleue (protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU), qui ne permet pas d'accueillir le projet éco-touristique tel que présenté dans la notice de déclaration de projet. Il nécessite une évolution du PLU pour être réalisé. Le secteur n°2 correspond au hameau de Cessirac et n'est pas concerné par la mise en compatibilité du PLU.

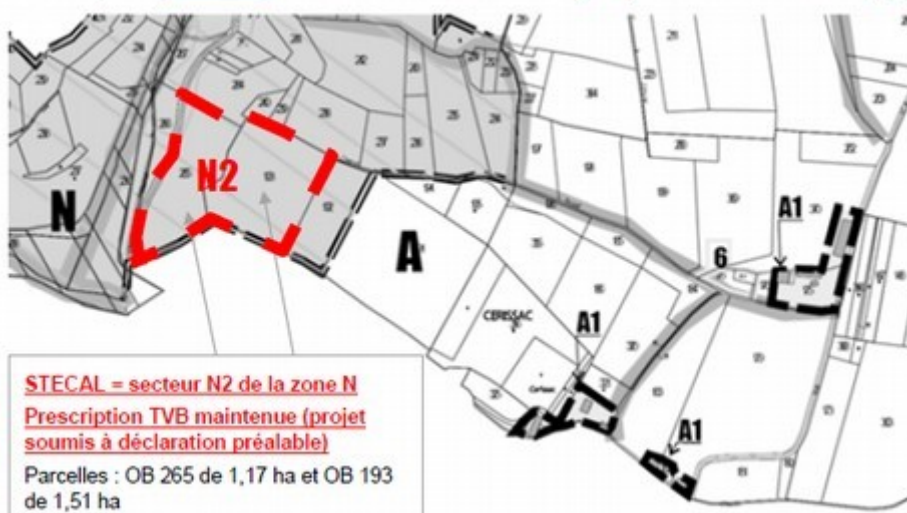
La mise en compatibilité du PLU consiste à adapter son règlement en créant un nouveau « *secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) N2* », zone naturelle à vocation principale de loisirs et d'hébergement touristique, destiné à l'accueil d'événementiel et d'hébergement léger de loisirs (12 HLL) et permettant l'installation d'équipements (chapiteau pour l'accueil de manifestations et d'événementiels, blocs sanitaires et blocs de restauration, terrasses et espaces de loisirs modulables) dans la clairière, ainsi que l'aménagement d'un accès et d'espaces de stationnement d'environ 60 à 70 places, dans un cadre arboré nécessaire au fonctionnement du site. 2,68 hectares seront ainsi prélevés à la zone naturelle N.

Avant le projet



Parcelles OB 265 et OB 193

5.2.2 Après : en ROUGE = création d'un STECAL « N2 » pour permettre et encadrer le projet



**STECAL = secteur N2 de la zone N**  
**Prescription TVB maintenue (projet soumis à déclaration préalable)**  
Parcelles : OB 265 de 1,17 ha et OB 193 de 1,51 ha

## 2 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier de présentation et le rapport d'évaluation environnementale abordent l'ensemble des points mentionnés à l'article R. 151-3 CU, applicable aux PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Selon l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, les modalités de suivi doivent permettre de suivre « les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». Le rapport environnemental propose cinq indicateurs peu précis (« surfaces artificialisées » sans préciser lesquelles), peu clairs (par exemple « surfaces enherbées »). Aucun indicateur n'est doté d'un état initial permettant de comparer l'évolution et d'en assurer un suivi dans le temps. En l'état, les indicateurs choisis ne permettent pas d'assurer un suivi des effets de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.

**La MRAe recommande de revoir la liste des indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement pour sélectionner et préciser les indicateurs pertinents en lien avec l'évaluation environnementale. Elle recommande de les doter d'un état initial et d'un seuil d'alerte nécessaires au déclenchement d'actions correctives, le cas échéant.**

## 3 Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1 Justification du choix du site et examen de solutions alternatives

L'article R. 151-3 du CU 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 mise en compatibilité du PLU notamment sur le plan des sensibilités environnementales et des impacts potentiels que le projet induirait, il convient, pour la bonne information du public et le respect de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC), que la collectivité présente d'autres sites ou alternatives étudiés 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.

Sur le fond, la MRAe observe qu'aucune solution alternative n'a été envisagée. L'argument présenté pour la création du site est essentiellement celui que le terrain est déjà la propriété du porteur de projet ; ce qui n'est ni suffisant ni pertinent à lui seul pour démontrer la mise en œuvre de la séquence ERC. Le rapport n'apporte pas d'information sur la cohérence du projet d'exploitation de 2,68 ha de zones naturelles sensibles, notamment avec les besoins et infrastructures des communes voisines. Un autre site touristique équivalent de la commune voisine de Brassac, au sud-est de Bourg-de-Visa, « *Les cabanes de Brassac* » est installé à moins de 3 km de la zone concernée par la présente mise en compatibilité du PLU de Bourg-de-Visa. Aucune étude à une échelle plus globale n'a été menée. De fait, le rapport est uniquement centré sur le projet de création du projet éco-touristique communal.

**La MRAe recommande de présenter une justification du choix de localisation et de superficie du STECAL lié au projet de site éco-touristique, au regard des solutions alternatives envisageables et du site équivalent « Les cabanes de Brassac » déjà implanté dans la commune voisine. La MRAe recommande sur cette base de démontrer que le choix d'ouverture du site est la solution de moindre impact d'un point de vue environnemental pour atteindre les objectifs recherchés au regard des potentialités à une échelle élargie. Elle recommande de compléter le dossier en conséquence.**

### 3.2 Préservation des milieux naturels

La création d'un site d'hébergement et de manifestations pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes dans un réservoir de biodiversité, au sein de la ZNIEFF de type I, participe à la consommation d'espaces agricoles et naturels et au mitage communal. La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace est un des axes majeurs de la planification territoriale. Elle doit aboutir à une diminution du mitage des espaces naturels et agricoles, lequel altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, éloigne les populations des centralités, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols.

Le site ne concerne aucun site Natura 2000, ni localement ni à distance. En revanche, il est intégralement compris dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « *Versants de l'Escorneboeuf* » qui présente des enjeux potentiels. Or, le rapport de présentation ne fait état d'aucun inventaire terrain, indiquant seulement en éludant la question que « *l'emprise du projet est suffisamment limitée et sa localisation en lisière du périmètre de l'espace à valeur écologique font que les incidences sur la biodiversité seront maîtrisées* ». Or, même s'il est aux franges du périmètre, il est bien à l'intérieur.

La démarche d'évaluation environnementale doit être fondée sur un état initial clair et une hiérarchisation des enjeux qui font défaut dans le présent rapport. Ce défaut ne permet pas une analyse pertinente des incidences sur l'environnement ni la mise en œuvre de mesures adaptées d'évitement ou de réduction opposables au sein du PLU (réduction de la taille du STECAL au strict nécessaire, mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation, etc.).

Les enjeux environnementaux, liés au milieu naturel, sont présentés comme faibles par le rapport, les constructions, aménagements et installations destinées à la mise en œuvre du projet éco-touristique ayant au total

une emprise au sol inférieure à 10% de l'unité foncière. Néanmoins, quel que soit l'emplacement précis des aménagements, il paraît évident que l'accueil d'évènements rassemblant un tel nombre de personnes générera des conséquences sur l'ensemble des milieux naturels avoisinants. Par ailleurs, la parcelle boisée incluse dans le périmètre du projet accueillera un chemin privé voué à être remis en état en tant qu'itinéraire de promenade. Aussi, en l'absence d'analyse des incidences induites par la vocation du STECAL, consécutives de l'exploitation du projet (bruit, dérangement de la faune, etc.), la MRAe estime que les impacts sur la biodiversité sont minimisés. Des mesures, à traduire dans le projet de MEC-DP du PLU, tendant à favoriser un évitement plus important de la zone pourraient être recherchées afin de pallier le dérangement de la faune locale identifiée et les dégradations inévitables du secteur.

Le rapport affirme qu'aucun arbre existant ne sera supprimé dans la parcelle boisée, et que le couvert boisé sera préservé, sans plus de précision. Le rapport ne précise pas d'inventaire des arbres d'intérêt patrimonial présents sur le secteur du projet, ni d'évitement envisagé.

**Compte-tenu de l'ampleur du projet d'accueil motivant la mise en compatibilité du PLU, la MRAe recommande, sur la base d'un inventaire faunistique et floristique, de conduire une évaluation des incidences sur la biodiversité, et, en conséquence, d'envisager un évitement des secteurs présentant le plus de sensibilité. En l'absence d'alternatives envisageables, elle recommande de prévoir des mesures de réduction, traduites dans le règlement et une Orientation d'aménagement de programmation (OAP).**

**La MRAe recommande d'identifier dans le projet de mise en compatibilité du PLU les arbres à protéger dans les parcelles boisées et de proposer, pour ces éléments de paysage à protéger, un évitement puis un classement adapté pour assurer leur préservation dans le PLU, en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.**

Enfin, la MRAe rappelle que tout projet de parking de plus de 50 places doit faire l'objet, préalablement à son autorisation, d'une procédure d'examen « *au cas par cas* », indépendante de la présente procédure liée à l'évolution du PLU, afin de déterminer si le projet est soumis ou non à une étude d'impact en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

### 3.3 Préservation du paysage et du patrimoine

Les parcelles concernées par la création d'un secteur N2 au document d'urbanisme pour l'accueil du projet écotouristique sont situées dans un paysage de serre, bordées d'un écran boisé. Elles surplombent le vallon de l'Escorneboeuf, identifié comme un espace naturel de qualité (trame verte et bleue), à valeur paysagère. Le rapport indique que les co-visibilités avec le hameau perché sur la ligne de crête à l'opposé du vallon, Vignes (commune de Brassac) sont limitées. Ce hameau est visible depuis le site du projet, mais celui-ci est peu remarqué depuis Vignes grâce à la végétation des pentes qui filtre les vues.

Le règlement qui indique « *Article N2 : 10- hauteur maximum des constructions* » n'est cependant pas très contraignant et comporte de nombreuses exceptions à la hauteur prescrite des constructions prévues. L'article prévoit qu'il est « *possible d'adapter ces règles à la marge dès lors que cela contribue à une meilleure intégration paysagère* ».

**Si la localisation du secteur faisant l'objet de la mise en compatibilité est maintenue, la MRAe recommande de réglementer de manière plus stricte les hauteurs des constructions (article N2 – 10 du règlement écrit du PLU) en supprimant les exceptions et adaptations à la hauteur maximum autorisée.**

### 3.4 Prise en compte des nuisances sonores

Les nuisances sonores susceptibles d'être générées par le projet ne sont pas suffisamment étudiées. Le dossier de présentation indique que la fréquentation du site générera du bruit seulement de manière occasionnelle. Le rapport précise que le choix de l'implantation du futur STECAL N2 est suffisamment isolé et à l'écart du voisinage, à plus de 700 mètres des premières habitations, avec un écran de végétation qui isole le site, pour ne pas gêner les habitations du voisinage.

La MRAe relève qu'outre le chapiteau, une scène de concert est envisagée. Le site étant situé sur un promontoire, ces installations, pourraient générer des nuisances significatives pour des riverains, même éloignés, sans que cela ait été étudié dans le rapport de présentation.

**La MRAe recommande de préciser :**

- **l'étude des nuisances sonores potentielles pouvant se manifester au niveau du chapiteau et de la scène de concert, lors de manifestation diverses pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes, le site étant situé sur un promontoire favorable à la diffusion des nuisances sonores alentour ;**
- **de compléter le dossier par d'éventuelles mesures venant en réduction de bruit relevant du PLU (orientation d'aménagement, etc.).**