



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la révision allégée n°3 du PLU de la commune d'Espalion (12)

N°Saisine : 2023-012716

N°MRAe : 2024AO30

Avis émis le 20 mars 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, 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 projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 28 décembre 2023, l'autorité environnementale a été saisie par Communauté de communes Comtal, Lot et Truyère pour avis sur le projet de révision N°3 sur la commune d'Espalion (12).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception 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 du 2° de l'article R. 104-21 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 par délégation du 20 mars 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Stéphane Pelat.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres 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 sa présidente.

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 09/01/2024.

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 MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La révision n°3 du PLU d'Espalion (Aveyron) a fait l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas et par décision n° 2023ACO92 de la MRAE du 19 juin 2023. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet du présent avis de la MRAe de la région Occitanie.

Le dossier a été déposé en même temps que cinq dossiers distincts de modification et révisions allégées du PLU, tous ayant, comme la présente révision, pour objectif d'étendre les possibilités de construction sur certaines zones.

Le projet de révision concerne le changement de zonage de deux parcelles initialement en zone agricole protégée (Ap) pour les transformer en secteurs d'habitation situés en zone naturelle (Nh).

Sur la forme, comme sur le fond, le dossier est à revoir : l'absence d'évaluation globale de l'ensemble des modifications / révisions proposées, ainsi que l'absence de proposition de solutions alternatives constituent un manque important du dossier. En effet, même si les superficies concernées par présente révision sont faibles (0,26 ha et 0,13 ha), la plupart des secteurs concernés par les projets de modification/révision sont déconnectés de toute urbanisation et isolés, de sorte que les différents projets pourraient contribuer au mitage du territoire. En l'état, le rapport ne démontre pas que les choix retenus constituent la solution de moindre impact.

Enfin, le projet concourt à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires sans qu'il en soit tenu compte dans le calcul de la consommation globale et en contradiction avec la trajectoire de diminution de cette consommation de 50 % dans les dix prochaines années : les espaces nouvellement consommés devront être comptabilisés de manière cumulée à l'échelle de tous les projets communaux inscrit dans les différentes procédures en cours du PLU.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

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

La révision n°3 du PLU d'Espalion (Aveyron) a fait l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas et par décision n° 2023ACO93 de la MRAE du 19 juin 2023. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

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.

2 Présentation du territoire et du projet

Le territoire

La commune d'Espalion, d'une superficie de 37 km², compte 4 643 habitants (source INSEE 2020) avec une augmentation moyenne annuelle de 0,67 % entre 2014 et 2020 – source INSEE). Elle se situe au nord-est du département de l'Aveyron, à 30 km de l'agglomération de Rodez à laquelle elle est reliée par les routes départementales D-988 et D-920.

Elle fait partie de la communauté de communes Comtal, Lot et Truyère qui regroupe 21 communes pour environ 20 000 habitants et n'est intégrée à aucun périmètre du Schéma de cohérence territoriale (ScoT),

Le territoire communal est caractérisé par une ruralité marquée par des parcelles agricoles de grande taille. Le rapport indique que les « *prairies naturelles sont rares* » et les « *quelques haies relictuelles et fragmentées* » sont plutôt localisées le long des ripisylves.

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, en lien avec la présence du Lot. La commune est ainsi couverte par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) « PPRI Lot Amont », approuvé le 28 décembre 2010.

Le territoire communal, situé en limite immédiate du parc naturel régional de l'Aubrac, présente un patrimoine naturel particulièrement riche. Le Lot qui traverse le territoire d'est en ouest est concerné par un site Natura 2000 (ZSC³) « Haute vallée du Lot entre Espalion et Saint-Laurent-d'Olt et gorges de la Truyère, basse vallée du Lot et le Goul » (FR7300874). Avec d'autres communes limitrophe, Espalion intersecte quatre ZNIEFF⁴ de type I⁵ et deux ZNIEFF de type II⁶. Sur la commune elle-même, plusieurs espèces sont protégées par des plans nationaux d'actions : le Milan royal, le Vautour Fauve et l'ensemble des chiroptères.

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

3 Zone spéciale de conservation

4 Zone d'intérêt écologique faunistique et floristique

5 « Vallon de la Boralde Flaujaguèse et ses affluents », Vallée du Lot (partie Aveyron) », « Pueh basaltique de Vermus », « Pelouses et bois des Faus à Najas », « Coteaux de Bessuéjols »

6 « Vallon de la Boralde Flaujaguèse et ses affluents » et « Vallée du Lot (partie Aveyron) »

L'habitat pavillonnaire est étiré depuis le centre-bourg, poursuivant une urbanisation linéaire le long des axes routiers et plusieurs hameaux se sont déployés de manière éparse sur toute la commune, y compris des zones d'activités en déconnexion avec le reste de l'urbanisation.

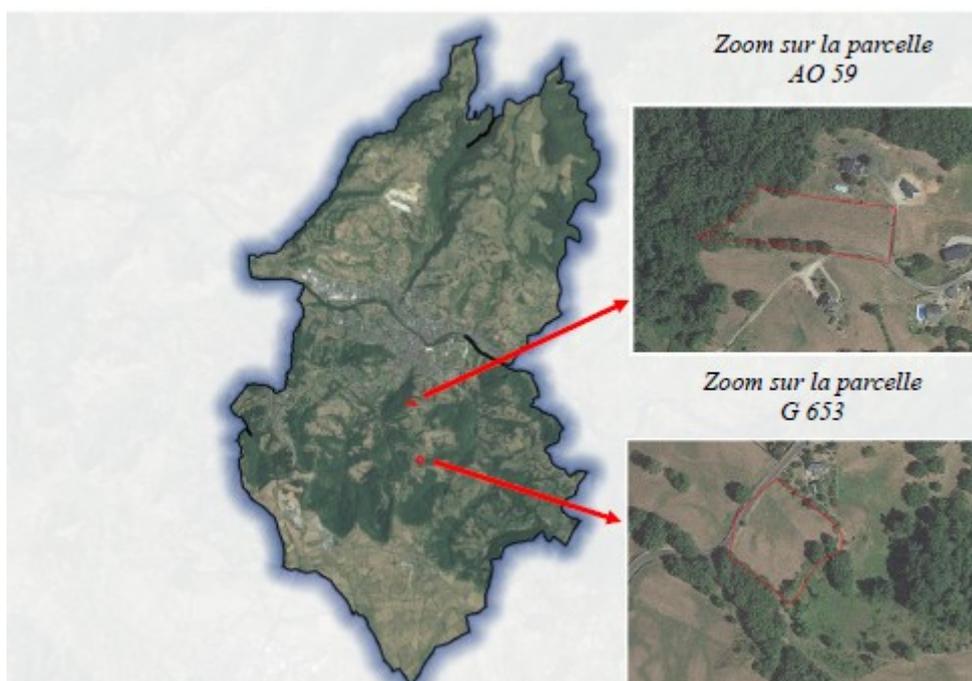
La commune d'Espalion compte 3 sites inscrits : les ruines du Château de Calmont d'Olt, les berges du Lot depuis le pont vieux et le pic de Vernus et ses abords. Elle compte également 6 monuments historiques : Le pont vieux, la Chapelle de Perse, l'Eglise Saint-Jean-Baptiste, le Château de Masse, le Village de Flaujac, le palais de justice et l'ensemble cadastral du Château de Calmont d'Olt.

Elle présente plusieurs procédures d'évolution de son document d'urbanisme de manière simultanée : une modification et cinq révisions allégées, toutes soumises à l'avis de l'autorité environnementale après examen au cas par cas.

En l'absence de Scot couvrant le territoire, les ouvertures à l'urbanisation ne sont possibles qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis n'est pas joint au dossier.

Le projet de règlement du PLU

La révision n°3, objet du présent avis, consiste à faire évoluer le zonage de parcelles (G653 et AO59) actuellement situées en zone agricole protégée (Ap) pour les classer en zone naturelle d'habitat (Nh) ; le projet prévoit aussi de reclasser en zone agricole protégée une partie de terrain déjà construite qui ne peut pas accueillir de nouvelle construction ;



Les enjeux identifiés dans l'évaluation environnementale, pour chacune des parcelles sont les suivants

- la parcelle G653, Malaterre, de 0,26 ha, composée d'une prairie mésophile encore pâturée et/ou fauchée, est bordée en partie sud et est par un bois de feuillus à multi-essences et une route à l'ouest. Elle est composée notamment d'une haie arbustive qui sépare la prairie mésophile d'une zone résidentielle constituée d'une habitation et d'un jardin domestique. Le rapport indique que « *les enjeux écologiques locaux sont très limités et se résument à l'intérêt modéré du bois en bordure de la parcelle agricole* »

Cartographie des habitats de végétations



Source : Cermec

Le projet a été soumis à évaluation environnementale, compte tenu de l'isolement du terrain de 0,26 ha par rapport au reste de l'urbanisation, de la proximité immédiate de cette prairie mésophile pâturée avec la ZNIEFF de type I « pelouse et bois de Faus à Najas » susceptible d'abriter des espèces protégées (90 mètres selon le rapport de présentation) et de la présence de boisements de feuillus en continuité des bois alentours, identifiés au titre du corridor de trame verte de niveau régional reliant le site Natura 2000 « Haute vallée du Lot entre Espalion et Saint-Laurent-d'Olt et gorges de Truyère, basse vallée du Lot et le Goul » et plusieurs ZNIEFF.

- la parcelle AO 59, Bois de Ruejols, d'une superficie de 0,13 ha, est située en extension d'un hameau d'habitat isolé sur une prairie mésophile bordée par une haie, un boisement de chênes pédonculés et châtaigniers, une zone agricole et une route ; les haies et boisements étant susceptibles d'abriter des espèces protégées, des compléments d'inventaires sont attendus.

Cartographie des habitats de végétation - parcelle n°15



Le projet de révision avait également été soumis à évaluation environnementale car les mesures proposées de réduction des incidences sur l'environnement, consistant à maintenir les franges boisées,

n'avaient pas été reprises dans le règlement graphique et écrit du PLU et ne s'imposaient donc pas aux futurs projets susceptibles d'engendrer des incidences sur l'environnement ; par ailleurs, la proposition de compensation du zonage Nh consistant à reclasser 0,15 ha de zone Nh en zone agricole protégée d'un fond de parcelle déjà bâtie et ne pouvant pas accueillir de nouvelle construction du fait de sa topographie, ne pouvait être considérée comme compensant une nouvelle urbanisation.

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme propose pour influencer sur ces enjeux.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Sur la forme, six dossiers ont été présentés de manière distincte alors que pour une bonne démarche d'« évaluation environnementale », un seul dossier aurait dû être présenté, notamment pour évaluer les effets cumulés des changements de règlements des zonages à l'échelle de toutes les parcelles en cours de procédure et à l'échelle de l'ensemble du PLU.

Par ailleurs, le dossier est présenté d'une manière qui ne facilite pas la lecture : les différentes pièces du dossier ne sont pas séparées en fichiers différents et certaines parties ne sont pas paginées.

Les informations sont inégales et incohérentes d'un document à l'autre : certains dossiers comportent le règlement écrit en entier, d'autres une partie seulement, la révision n°6 ne comporte aucun règlement écrit. Des erreurs de repérage et d'identification des parcelles sont également à corriger.

La MRAe recommande de rassembler les six dossiers dans une seule et unique évaluation environnementale afin notamment d'évaluer les effets cumulés des projets.

Pour rappel, l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme doit être conduite selon une démarche itérative visant à :

- interroger le contenu du projet de document au regard de ses impacts sur l'environnement ;
- retranscrire l'évaluation de ces impacts du projet sur l'environnement dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de la planification qu'il permet, un plan local d'urbanisme doit privilégier l'évitement des impacts sur l'environnement par la recherche de solutions alternatives. L'évaluation environnementale doit donc rendre compte de la mise en œuvre de cette démarche itérative par le document d'urbanisme ayant conduit à éviter les impacts et à retenir les solutions les plus favorables à la préservation des milieux, à la qualité de l'eau, à l'atténuation des risques, etc.

Le maître d'ouvrage peut utilement se reporter au guide de référence réalisé par le commissariat général au développement durable⁷

⁷ Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, éditions Théma, novembre 2019 ; notamment la fiche 17 relative à l'articulation entre les évaluations des documents d'urbanisme et celle des projets, dans le cadre des procédures d'évolution (révisions, ...).

Dans le cas présent, l'évaluation environnementale du PLU d'Espalion retranscrite dans le rapport de présentation ne remplit pas ce rôle : la démarche d'évaluation environnementale doit permettre d'expliciter les choix qui ont été opérés au regard des « solutions de substitution raisonnables » au sens notamment de l'article R. 104-18 du code de l'urbanisme. Or dans les modifications et révisions présentées, le caractère isolé des parcelles ouvertes à de nouveaux aménagements est de nature à contribuer au mitage du territoire, d'autant plus que plusieurs projets de révision et modifications similaires sont présentés simultanément pour avis de la MRAe.

La MRAe rappelle qu'en cas d'impacts, mêmes indirects, l'évitement doit être privilégié et, dans le cas d'enjeux et d'impossibilité d'évitement par le projet, le rapport doit d'abord proposer des solutions alternatives d'ouverture à l'urbanisation ou de densification des zones déjà ouvertes. Certaines parcelles concernées par le projet de PLU, dont celles objet de la révision n°3, présentent des sensibilités environnementales fortes sans que le rapport n'ait démontré l'absence d'impacts directs ou indirects. Seule la réduction de superficie concernée par les modifications/révisions de zonage est présentée : la recherche de solutions alternatives n'a pas été privilégiée.

La MRAe recommande de justifier le changement de destination de ces secteurs par la présentation de solutions démontrant qu'aucune alternative raisonnable n'est possible, au regard de leur niveau d'enjeu environnemental.

- Une fois la recherche de solutions alternatives réalisée, si le rapport démontre une impossibilité d'autres solutions, donc le nécessaire maintien du projet sur la parcelle, les enjeux identifiés doivent être suffisamment précisés (superficies concernées par les habitats sensibles, localisation des espèces observées, fonctionnalités des milieux, etc.) pour l'ensemble du projet pour que les mesures d'évitement et de réduction proposées puissent être évaluées. Dans le cas des zones humides ou de certaines parcelles comportant des sensibilités fortes, le rapport ne démontre pas que les projets réalisés n'auront aucun impact. Le rapport doit être approfondi sur ce point.
- Le rapport doit également démontrer que les règlements écrit et graphique contribuent bien à la protection des enjeux environnementaux identifiés. Une démonstration explicite doit figurer dans le dossier.

Dans le cas où aucune solution alternative n'est possible pour le déploiement des projets, la MRAe recommande de démontrer que les mesures proposées dans le rapport répondent bien aux enjeux localisés sur chaque parcelle et qu'elles permettront en priorité l'évitement et à défaut la réduction.

La MRAe recommande de démontrer que les enjeux environnementaux identifiés sont traduits dans les règlements graphique et écrit et d'expliquer en quoi les mesures retenues sont suffisamment protectrices.

L'état initial de l'environnement et l'analyse des impacts résiduels sur l'environnement sont à compléter sur la thématique de la biodiversité (cf infra) ; des cartes de localisation des espèces observées lors la visite de terrain doivent être ajoutées. Le rapport doit démontrer qu'il n'y a pas d'impacts résiduels après application des nouveaux règlements graphique et écrit. Cette démonstration n'est pas faite.

La MRAe, recommande de compléter l'état initial des secteurs concernés par la modification et de caractériser les impacts potentiels.

Les indicateurs de suivi proposés sont récurrents pour tous les dossiers (*suivi de la diversité des oiseaux nicheurs des haies et friches des périphéries des sites, maintien des boisements ou arbres et haies, Maintien et préservation de la qualité des zones humides identifiées, non pollution de celles-ci et bon état écologique.*).

La MRAe rappelle que les indicateurs doivent permettre de suivre et vérifier des mesures que le PLU met en œuvre. Pour ce faire, ils doivent comporter des données chiffrées des états initiaux (ou état zéro) avec, par exemple, les mètres linéaires ou les superficies concernées, indiquer le rythme et la source de recueil des données, ainsi que les modalités pratiques de suivi (organisme, structure mandatée).

Le lien entre les indicateurs de suivi et les mesures de protection mises en œuvre par le règlement⁸ doit être fait. De plus, les indicateurs doivent correspondre à des mesures ayant un caractère opposable dans le règlement de PLU : par exemple, le rapport propose un suivi des oiseaux nicheurs. Sans état des lieux initial précis, ce suivi ne peut être mis en œuvre pour permettre une évaluation pertinente de l'évolution des populations et de l'impact du projet sur leurs populations : cet indicateur est donc inopérant. De plus, il ne peut être opposable dans un règlement de PLU. Rien n'est dit non plus sur l'évolution de la superficie des masses boisées.

La MRAe recommande de compléter le rapport en proposant des indicateurs qui puissent être quantitativement mesurés en plus des indicateurs qualitatifs ; elle recommande d'amorcer ces indicateurs par des données chiffrées et d'indiquer les modalités concrètes de suivi (rythme, structure mandatés et moyens mis disponibles pour assurer ce suivi, etc.).

Elle recommande de proposer des indicateurs en correspondance avec les mesures proposées dans le rapport et ayant un caractère opposable réglementairement.

5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

5.1 Maîtrise de la consommation d'espace

La plupart des parcelles concernées par la modification et les 5 révisions allégées sont situées en déconnexion de toute continuité de bâti existant et les différents projets contribuent au mitage du territoire. Alors que les extensions prévues confortent un étalement urbain conduisant à accroître la consommation d'espace, la demande avait été formulée dans le cas par cas, de démontrer le caractère insuffisant des espaces constructibles situés dans les zones urbaines existantes et de l'utilisation des logements vacants (plus de 10 % sur la commune en 2021 selon l'INSEE) afin de justifier ces ouvertures à l'urbanisation.

Par ailleurs, l'ensemble des modifications et révisions du PLU représente en cumul au moins 3,71 ha d'artificialisation potentielle qui devront venir en déduction des consommations d'ENAF dans les dix prochaines années. Il convient de montrer comment ces consommations d'espaces supplémentaires s'inscrivent bien et respectent la trajectoire de l'effort de réduction de consommation d'espace de 50 % à l'horizon 2030.

Une présentation des analyses quantitatives passées et futures de la commune tenant compte des projets de révision et modification en cours figure dans le dossier. Mais ce « tableau brut », non commenté, qui présente un bilan des évolutions de tous les zonages du PLU avec leurs nouvelles superficies⁹ est peu compréhensible.

La MRAe recommande de démontrer que les espaces constructibles situés dans les zones urbaines existantes et que l'utilisation des logements vacants ne permettent pas de répondre au besoin en logement de la commune avant de mobiliser de nouvelles parcelles en secteurs A ou N.

Pour garantir le respect de la trajectoire énoncée par la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, la MRAe recommande de commenter et préciser l'analyse quantitative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie passée et celle à venir et de démontrer que les projets de modification et révisions cumulés s'inscrivent dans la perspective de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le rapport de présentation ne démontre pas si la croissance démographique envisagée pour justifier ces nouvelles constructions, est adaptée aux données récentes de l'INSEE (0,29 % de croissance annuelle entre 2014 et 2020). Le rapport doit mettre en corrélation le projet d'accueil démographique avec la consommation foncière envisagée. La densité de logements prévus et leur nombre doivent également être en lien avec cette croissance démographique.

8 Mesures proposées dans le rapport : préservations des zones humides et/ou boisements, ripisylves et ou bandes enherbées par des zones tampons de 5 à 10 mètres selon les parcelles, haies à récréer ou planter sur la base d'une palette végétale locale, compensation des défrichements ou suppression de haies, classements des éléments à préserver au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

9 Rapport de présentation p.23 (p.99 informatique)

La MRAe recommande de justifier le besoin de logements estimé au regard du scénario démographique retenu et d'adapter la consommation d'espace et la densité qui en découle. Cette analyse doit être réalisée pour les révisions qui sont destinées à augmenter la construction de logements.

5.2 Préservation des milieux naturels

La méthode employée est à préciser sur les conditions météorologiques des inventaires, le nombre et les qualifications des écologues y ayant contribué. En l'état, il n'est pas possible d'évaluer si la pression d'inventaire est suffisante. Une seule journée de terrain, le 27 juin 2022, est évoquée pour toutes les révisions et la modification.

Seuls les habitats font l'objet d'une carte ; le nombre et la localisation des espèces ne figurent pas dans le dossier et le lien avec les parcelles limitrophes n'est pas établi.

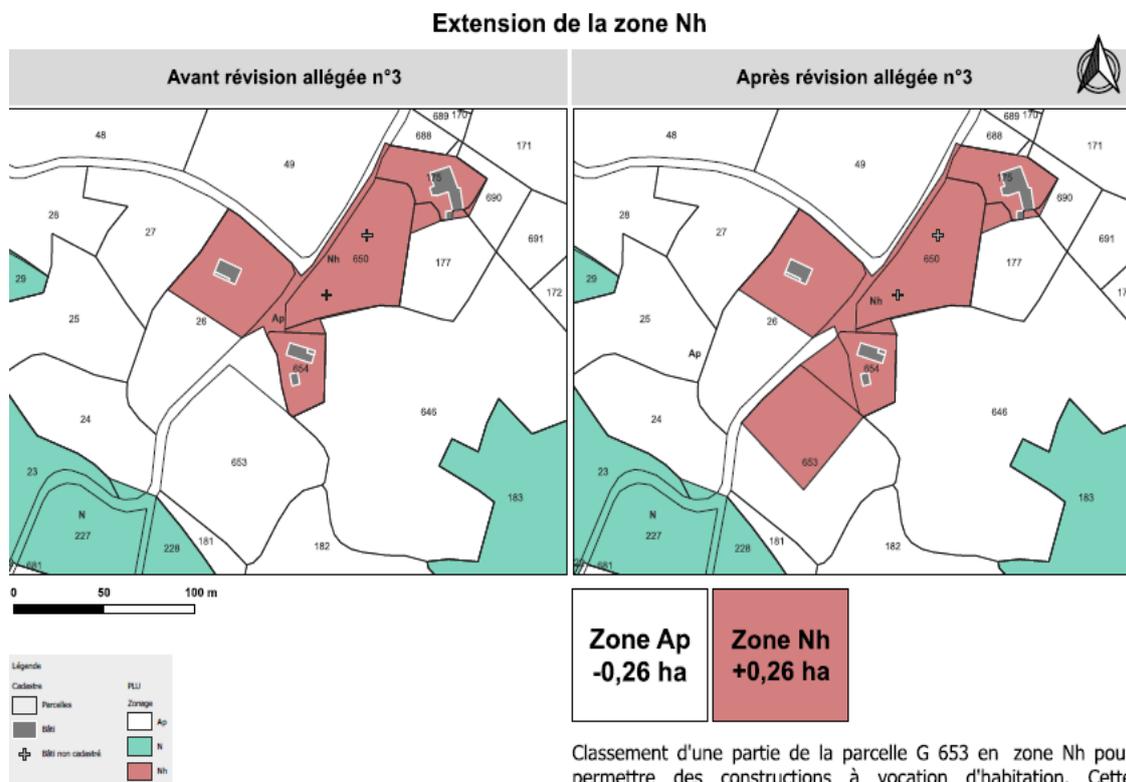
La MRAe recommande de préciser la méthode des inventaires et de compléter les informations de ceux-ci sur une carte en y reportant les résultats des observations.

Aucun règlement écrit n'est proposé dans le rapport pour ces parcelles. Seul le règlement graphique joint propose les interversions de zonages sans protection particulière des boisements ou haies limitrophes des parcelles ; rien n'est proposé non plus pour la perte de la fonctionnalité de ces secteurs ouverts pour l'alimentation des espèces.

G 653 Malaterre

Un extrait du règlement graphique modifié est présenté p. 23 du rapport (p. 51 du fichier numérique). La révision porte sur une augmentation du secteur Nh pour permettre la construction de nouvelles habitations.

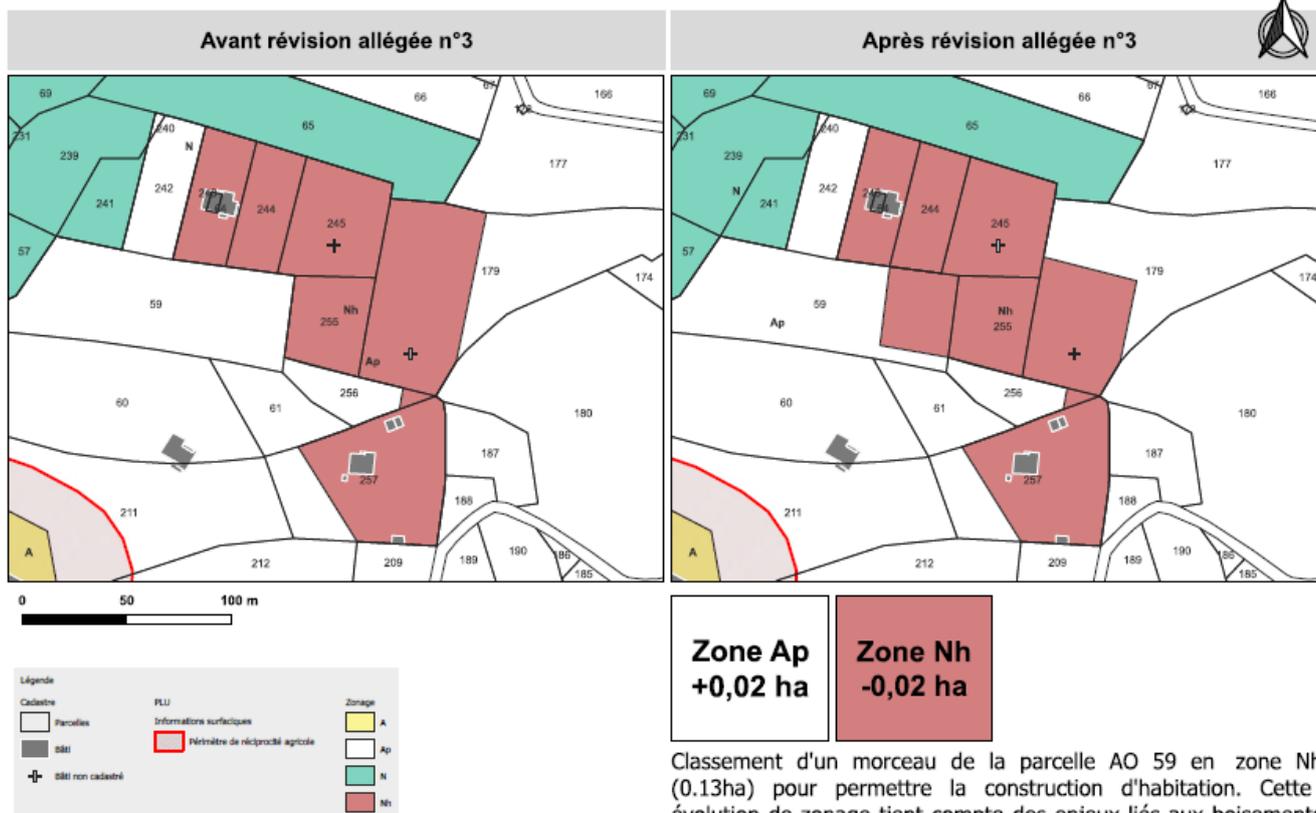
Aucune protection n'est proposée pour les haies et les boisements. Leur suppression est donc possible. Le règlement graphique ne repère pas les haies ou les boisements à préserver, donc la plupart pourront être détruits sans compensation. D'autre part, la valeur et la diversité écologique des différents secteurs n'est pas évaluée ; il n'est donc pas possible de se prononcer sur la pertinence d'une éventuelle compensation.



Parcelle AO 59, Bois de Ruejouis

« L'environnement est déjà anthropisé et les dessertes locales sont déjà opérationnelles ». Cependant la parcelle est en limite immédiate d'un boisement et d'une haie arborée située au sud. Le rapport préconise « leur préservation pérenne, dans le cadre de ce projet de révision ». Mais le règlement n'apporte aucune protection particulière à ces éléments de biodiversité.

Extension de la zone Nh



Classement d'un morceau de la parcelle AO 59 en zone Nh (0.13ha) pour permettre la construction d'habitation. Cette évolution de zonage tient compte des enjeux liés aux boisements à l'Ouest en les évitant. Rétribution de 0.15 ha en zone Ap à la parcelle AO 179

La MRAe recommande de préciser dans le rapport les dispositions du règlement écrit qui s'appliquent aux zones objet de la révision, et de préciser comment les règlements écrit et graphique vont contribuer à la protection des secteurs boisés et des haies en limites des parcelles concernées, après avoir évalué plus précisément les incidences potentielles des constructions sur ces zones limitrophes.

Compensation Ap proposée

Malgré la décision de soumission au cas par cas précisant une nécessité de modifier le projet sur ce point, le rapport maintient la « compensation » uniquement par déclassement de 0,15 ha de zone Nh de fond de parcelle déjà bâtie, qui ne peut de toute manière pas accueillir de nouvelle construction du fait de sa topographie.

La MRAe recommande de revoir les mesures de compensation des zones Ap en justifiant les choix retenus par des qualités paysagères et environnementales équivalentes à celles des parcelles qui ont été autorisées à l'urbanisation.