



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
du Grand Saint-Émilionnais (Gironde)**

n°MRAe 2017ANA 127

PP-2017-5001

Porteur de la procédure : Communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 26 juin 2017

Date d'avis de l'Agence régionale de santé : 7 août 2017

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).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 20 septembre 2017 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Frédéric DUPIN, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE .

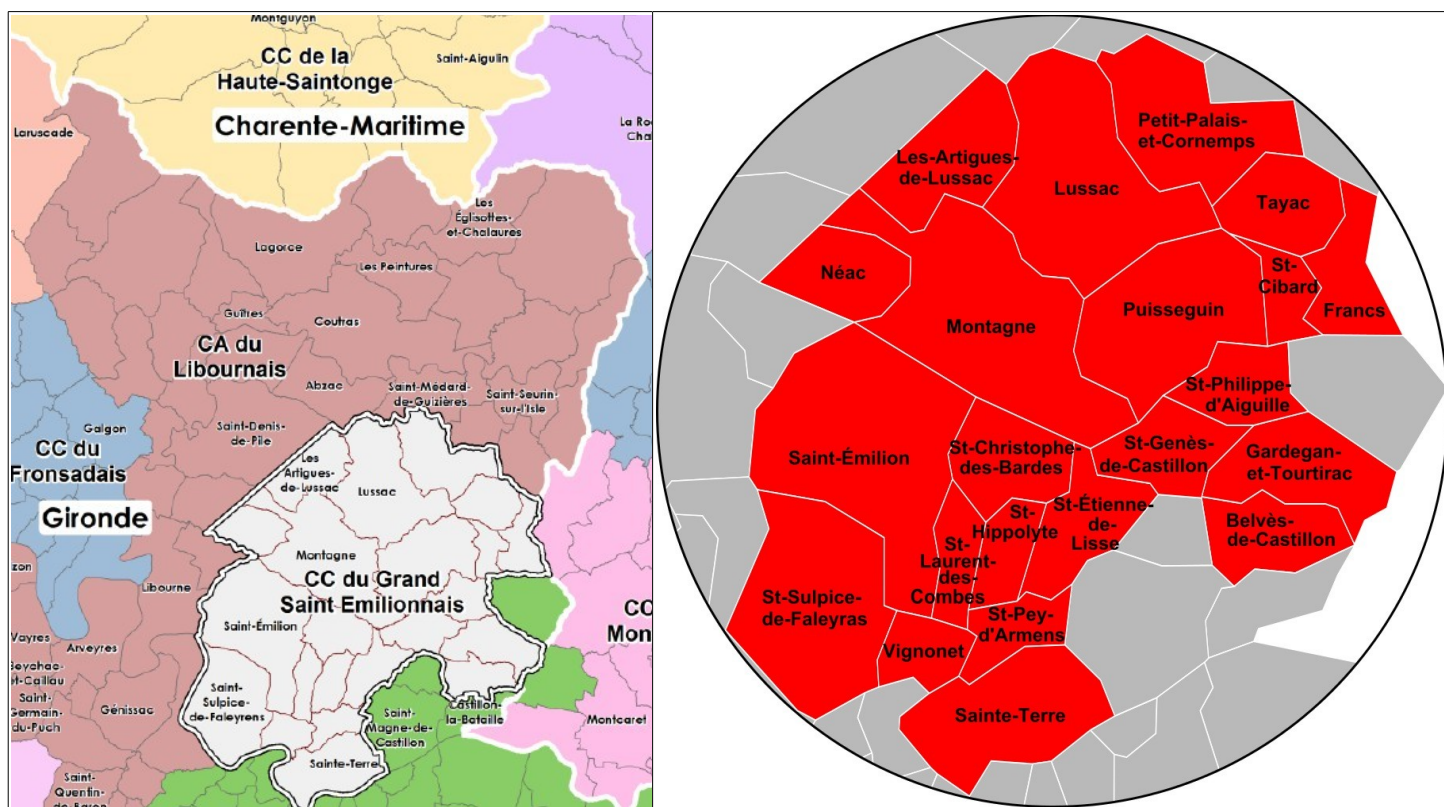
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Thierry GALIBERT, Jessica MAKOWIAK.

I Contexte et objectifs généraux du projet

La Communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais, composée de vingt-deux communes, est située dans l'est du département de la Gironde, entre Libourne et le département de la Dordogne. D'une superficie

de 235,47 km², elle comptait 15 155 habitants en 2013¹. La communauté de communes est comprise au sein du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Libournais, approuvé le 6 octobre 2016².



Localisation de la communauté de communes (Source : Rapport de présentation (gauche) et Wikipedia (droite))

La Communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais dispose actuellement d'une grande diversité de document d'urbanisme (5 plans locaux d'urbanisme, 4 plans d'occupation des sols, 8 cartes communales et 5 communes soumises au règlement national d'urbanisme). Afin de se doter d'un outil de gestion planifiée et coordonnée de son territoire, la communauté de communes a engagé l'élaboration d'un PLU intercommunal le 20 février 2014.

Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), réalisé le 18 février 2016, étant ainsi postérieur au 1^{er} février 2013, le PLUi est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012.

Le territoire communal comprenant pour partie le site Natura 2000 *La Dordogne* (FR7200660), l'élaboration du plan a fait l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, 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.

II Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le rapport de présentation répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

A Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU intercommunal du Grand Saint-Émilionnais comprend l'ensemble des parties exigées par les dispositions des articles R.153-1 à 5 du code de l'urbanisme, présentées, dans l'ensemble, de manière claire et suffisamment illustrée.

¹ Les données de l'INSEE pour 2014 font état d'une population intercommunale de 15 019 habitants.

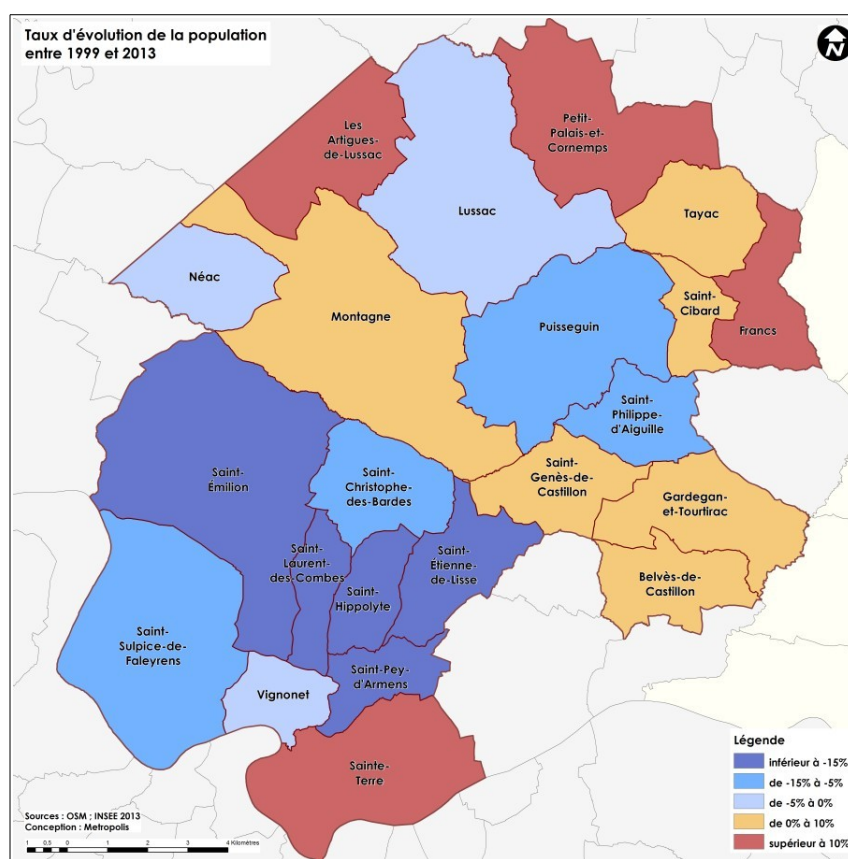
² Ce document a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale consultable à l'adresse suivante : <http://www.donnees.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/DREAL/?version=AvisAE>

B Diagnostic socio-économique

1 Démographie

En matière démographique, la communauté de communes comptait 15 155 habitants en 2013, en diminution quasi constante depuis 1968, où elle était de 17 247 habitants. Les dernières données disponibles auprès de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) confirment la poursuite de cette tendance, puisque la population estimée en 2014 était de 15 019 habitants. Le rapport de présentation indique que cette tendance est unique au sein du département, puisque l'intercommunalité est la seule à perdre des habitants depuis 1990, du fait d'un solde migratoire négatif. Entre 1990 et 2013, le taux de variation annuel moyen du Grand Saint-Émilionnais était ainsi de -0,36 % par an, en nette opposition avec les intercommunalités voisines qui bénéficient de taux de variations annuels moyens compris entre + 0,32 % et + 0,99 %.

Au sein du Grand Saint-Émilionnais, certaines communes ont connu des périodes de croissance importantes entre 1999 et 2013 (+43 % à Petit Palais et Cornemps) quand d'autres connaissaient des diminutions conséquentes (-30,6 % à Saint Hippolyte).



Taux d'évolution de la population entre 1999 et 2013 (Source ; Rapport de présentation)

L'autorité environnementale recommande une analyse de ces évolutions contrastées afin de mieux comprendre quels facteurs constituent des leviers ou des freins à une telle disparité du développement démographique au sein de l'intercommunalité.

Le rapport de présentation indique également que, malgré un solde naturel positif, la communauté de communes connaît un vieillissement de sa population, la part de la population de plus de 60 ans passant de 23,3 % à 26 % entre 2008 et 2013, avec notamment une très forte progression de la part des plus de 90 ans (+ 56%).

Le territoire de la communauté de communes observe également le phénomène de desserrement des ménages qui s'explique, outre le vieillissement de la population et l'allongement de la durée de vie moyenne, par les évolutions sociétales affectant l'ensemble du territoire. Dans ce cadre, la taille moyenne des ménages n'a cessée de décroître passant de 3,32 personnes par ménage en 1968 à 2,37 en 2013. Le rapport de présentation indique que si cette tendance est constante, elle connaît un certain infléchissement à partir de 1990.

2 Logement

Le parc de logement présent au sein du Grand Saint-Émilionnais comptait 8487 logements en 2013. Il est caractérisé par une part relativement faible des résidences principales (76 % soit 6423 logements) ainsi que par un phénomène de vacance particulièrement prégnant (18 % soit 1534 logements). En outre, il est essentiellement composé de logements individuels (89 %) de grandes tailles (58 % de logements de 4 pièces ou plus) et est particulièrement ancien. En effet, 5 555 logements (65 % du parc) ont été construits avant 1949, dont 5 241 avant 1915. La communauté de communes estime que cette ancienneté engendre des enjeux importants en matière de politique du logement.

C'est notamment dans ce cadre que l'intercommunalité a établi un programme local de l'habitat (PLH), qui a été adopté le 20 octobre 2016, dont les objectifs sont fixés pour la période 2017-2022. Le PLU intercommunal (PLUi) devant être compatible avec ce document³, le rapport de présentation en développe utilement les éléments essentiels. Le PLH a été réalisé avec un objectif de croissance démographique de 0,4 % an, nécessitant la réalisation de 442 logements, dont 76 issus de la résorption de la vacance. Ces objectifs sont ventilés en trois groupes de communes, en fonction du niveau de centralité retenu pour chaque commune.

L'Autorité environnementale recommande toutefois d'apporter des éléments supplémentaires permettant de mieux expliquer l'importance du phénomène de vacance affectant le parc de logements et les choix faits pour contribuer à sa résorption.

3 Activités économiques

Le territoire du Grand Saint-Émilionnais est marqué par la prépondérance des secteurs primaires (50 % des actifs) et tertiaires (40 %). La richesse et la notoriété de la filière viti-vinicole constituent le support principal des activités économiques. Le rapport de présentation indique toutefois que le secteur agricole connaît un certain recul, avec une diminution du nombre d'exploitations (-10 % entre 2008 et 2014) mais pas des surfaces exploitées⁴. L'intercommunalité dégage un enjeu majeur pour le territoire lié à la conservation des espaces viticoles, vecteurs d'emplois directs et indirects et constitutifs de son identité.

Le tourisme constitue le support principal des activités commerciales et de service du Grand Saint-Émilionnais. Celui-ci est basé sur la notoriété du terroir viticole ainsi que sur un patrimoine riche, reconnu depuis 1995 par un classement au sein du patrimoine mondiale de l'Humanité par l'UNESCO.

En matière commerciale, le territoire du PLUi ne bénéficie pas d'une armature conséquente, puisque sur les 58 commerces existants, 20 sont situés sur la seule commune de Saint-Émilion. Dans le reste du territoire, seules deux autres communes disposent de surfaces commerciales autres que des petits commerces alimentaires de proximité. Le Grand Saint-Émilionnais est ainsi relativement dépendant, en la matière, des bassins de vie de Libourne, Saint-Seurin-sur-l'Isle et de Castillon-la-Bataille.

Le rapport de présentation identifie deux sites importants en matière économique, le golf, situé sur la commune de Gardégan-et-Tourtirac, et la zone d'activité de la Chapelle, aux Artigues-de-Lussac, identifiée au sein du SCoT comme zone d'intérêt communautaire et dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles et de service en lien avec la présence de l'aérodrome.

4 Équipements

Le Grand Saint-Émilionnais dispose de peu d'équipements publics (6 services postaux et 2 accueils de police), du fait de sa situation au sein de l'aire d'influence de plusieurs bassins de vie fournissant la plupart des équipements publics.

En matière de santé, le rapport de présentation indique que cette tendance est également à l'œuvre, et précise que Libourne concentre la majorité de l'offre. A l'instar de la tendance nationale en la matière, le caractère rural du Grand Saint-Émilionnais entraîne une faiblesse dans l'offre médicale de base.

5 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

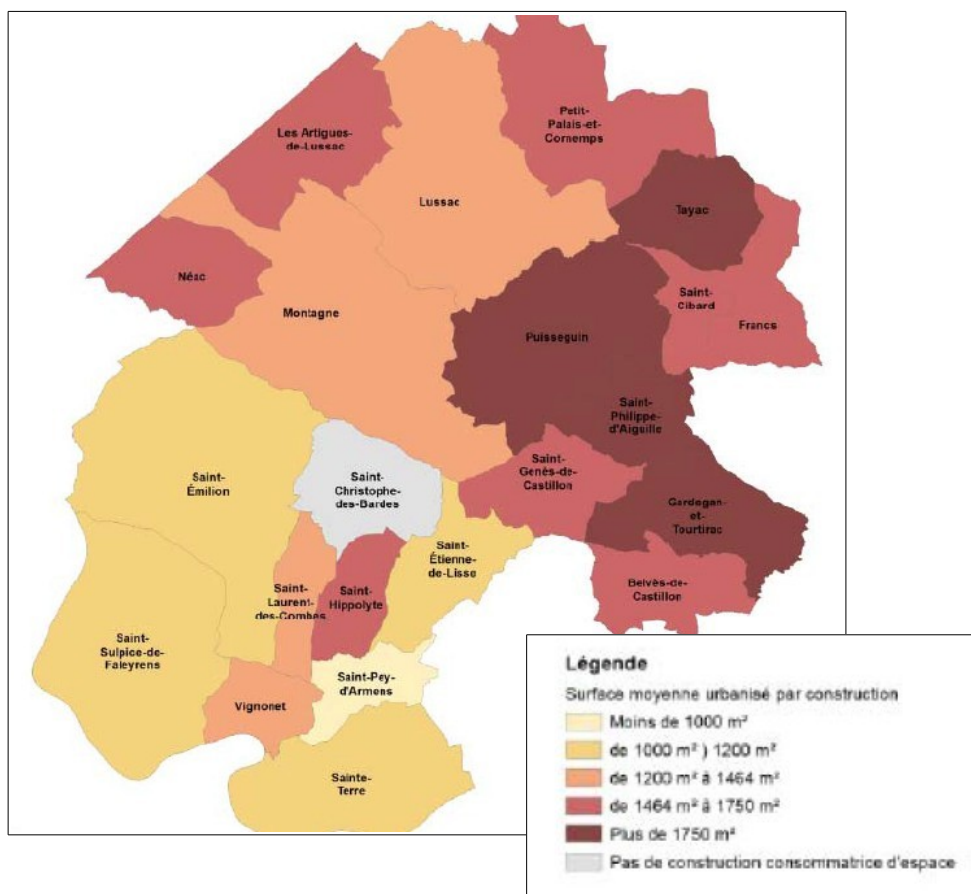
Le rapport de présentation indique qu'entre 2001 et 2012, 534 habitations ont été réalisées, nécessitant la mobilisation de 78,16 ha. Il aurait été toutefois utile d'apporter des éléments plus précis sur la nature des espaces consommés afin de bénéficier d'une information suffisante en la matière.

Le PLUi précise en outre que la consommation d'espace pour la réalisation d'une habitation est relativement disparate au sein de l'intercommunalité, que ce soit en termes de volume ou de surface moyenne consommée. Ainsi, les communes les plus méridionales et les plus peuplées présentent des densités

³ Article L.131-4 du code de l'urbanisme

⁴ L'agriculture occupait 14 900 ha en 2010 (63 % de la surface intercommunale) dont 90 % sont à vocation viticole.

d'opération de 9 à 10 logements par hectare, alors que dans la partie septentrionale les densités relevées sont plus proches de 5 logements par hectare.



Surface moyenne consommée par logement au sein de l'intercommunalité (Source : Rapport de présentation)

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation avec des informations relatives à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour le développement des activités économiques, afin de permettre au public de bénéficier d'information suffisamment précises pour apprécier la manière dont le projet mis en œuvre participe aux objectifs de modération de la consommation d'espace.

Le rapport de présentation procède également à un bilan des surfaces encore disponibles au sein des 17 différents documents d'urbanisme communaux en vigueur, qui aboutit à l'identification d'environ 248 ha disponibles, dont 204 au sein des zones U ou NB.

C Analyse de l'état initial de l'environnement

1 Géologie et topographie

Le Grand Saint-Émilien est un plateau, situé à la confluence des rivières Dordogne et Isle, composé de plusieurs vallées liées à la présence de ruisseaux (le Tayas, la Barbanne, de Lavie, du Palais). Le territoire est composé pour partie de plaines alluvionnaires puis par des coteaux argilo-calcaires.

Les coteaux de la Dordogne sont les points les plus hauts du territoire et offrent des perspectives paysagères uniques, constitutives d'une richesse du territoire.

2 Biodiversité et fonctionnalité des milieux

Le territoire intercommunal abrite pour partie plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection réglementaire :

- 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I : *Coteaux calcaires à l'est de Saint-Émilien* et *Frayère de Saint-Jean de Blaignac* ;
- 2 ZNIEFF de type II : *Coteaux calcaires de Saint-Émilien à Castillon-la-bataille* et *La Dordogne* ;
- un site Natura 2000 désigné au titre de la directive « Habitats » : *La Dordogne* ;

- une réserve mondiale de biosphère, celle de la rivière Dordogne.

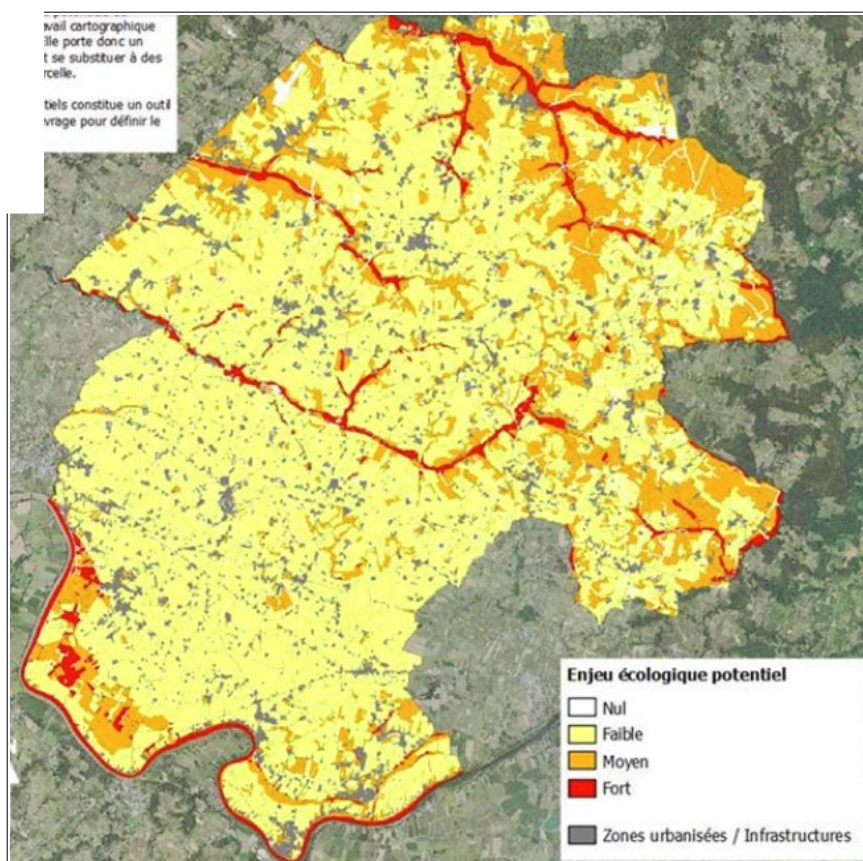
En dehors de ces secteurs, l'analyse de l'état initial de l'environnement identifie plusieurs enjeux naturels.

Tout d'abord, le Grand Saint-Émilionnais dispose d'un important réseau hydrographique secondaire, dont les ripisylves présentent un intérêt écologique qualifié de fort. Le rapport de présentation indique toutefois que la présence de nombreux ouvrages sur ces cours d'eau constituent des obstacles importants aux déplacements des espèces augmentant ainsi la fragmentation leur habitat, voire la rupture de continuités écologiques. En outre, en s'appuyant sur les travaux réalisés par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR), le rapport de présentation apporte des éléments de connaissance en matière de zones humides. Celles-ci sont principalement situées dans la plaine alluviale de la Dordogne, ainsi qu'à proximité du réseau hydrographique secondaire. Les nombreuses fonctionnalités écologiques offertes par ces milieux, ainsi que leur particulière sensibilité aux actions anthropiques, font de ces espaces des zones dont la protection constitue un enjeu fort pour le territoire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement dégage également un enjeu qualifié de majeur relatif à la préservation des pelouses sèches des coteaux calcaires, dont la disparition progressive à l'échelle du territoire est notamment dû aux changements de pratiques agricoles.

En outre, le PLUi estime que la rareté des boisements à l'échelle intercommunale leur confère une forte importance tant écologique que paysagère, en tant qu'éléments de rupture au sein du paysage viticole et pour l'ensemble des fonctionnalités naturelles apportées (habitats et ressources alimentaires de nombreuses espèces de mammifères, reptiles, amphibiens, insectes, avifaune). La présence de boisements participe également au maintien des sols bruts et à la lutte contre l'érosion sur les secteurs de coteaux, et, de manière générale à l'infiltration et à la filtration des eaux de pluies ou de ruissellement.

Malgré sa faible présence au sein du Grand Saint-Émilionnais, le système bocager (alternance de haies et de prairies) participe également à de nombreuses fonctionnalités écologiques et le PLUi considère que la protection de ces milieux constitue un enjeu fort.



Cartographie de synthèse des enjeux écologiques présents sur le territoire du PLUi (Source : Rapport de présentation)

En ce qui concerne les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, le PLUi du Grand Saint-Émilionnais se base sur les éléments issus du SCoT du Grand Libournais, eux-mêmes constituant la

déclinaison du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)⁵ de la région Aquitaine, ainsi que sur des études de terrain. La trame verte et bleue retenue à l'échelle intercommunale est ainsi composée des sous-trames Natura 2000, boisements de feuillus, milieux humides, milieux ouverts, milieux bocagers ainsi que par les différents cours d'eau. Ces travaux permettent d'identifier les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à l'échelle du PLUi mais le rapport de présentation ne contient pas les éléments d'appréciation permettant d'identifier les pressions et contraintes constituant des éléments de fragmentation ou de rupture de la trame verte et bleue.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement avec des éléments permettant d'identifier les conditions de maintien en bon état de la trame verte et bleue dans le cadre de la mise en œuvre du PLU intercommunal.

3 Ressource en eau

Le Grand Saint-Émilionnais dispose de huit masses d'eau servant à l'alimentation des différents usages (eau potable, eau industrielle, agriculture). Trois de ces masses d'eau sont libres et présentent un bon état quantitatif mais un mauvais état chimique, alors que, pour les cinq masses captives, deux présentent un état quantitatif mauvais et toutes bénéficient d'un bon état chimique. Le rapport de présentation indique que les masses d'eau libres subissent une pression forte, sur leur état chimique, du fait de pollutions de surface, dont notamment celles issues de l'agriculture. L'ensemble des masses d'eau du territoire doivent atteindre un objectif global de bonne qualité à l'horizon 2027 au regard des objectifs fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021.

En ce qui concerne les eaux superficielles, le SDAGE recense 14 masses d'eaux superficielles pour lesquelles les données font état, de manière générale d'un état écologique jugé moyen ou médiocre, une seule relevant d'un état estimé comme bon. Le rapport de présentation ne dispose que des informations liées à l'état chimique que pour cinq masses d'eau, dont trois sont jugées comme mauvaises et deux bonnes.

Le rapport de présentation conclut à la nécessaire vigilance sur la gestion tant quantitative que qualitative de l'eau en tant que support d'une biodiversité particulièrement importante. Le PLUi dégage un enjeu majeur dans la mise en œuvre d'une gestion des eaux usées permettant de remédier aux difficultés rencontrées.

En matière de fourniture d'eau potable, le Grand Saint-Émilionnais relève de deux syndicats, dont un qui ne gère qu'une seule commune du territoire intercommunal, et indique que les capacités d'alimentation de la population sont suffisantes que ce soit pour la population actuelle ou future. Il aurait toutefois été utile d'avoir des informations plus précises sur les volumes de prélèvement autorisés au sein de chacune des ressources mobilisées en la matière, ainsi que sur les volumes réellement prélevés au sein de chacune des masses d'eau concernées.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, douze communes qui représentent 80 % de la population intercommunale bénéficient de dispositifs d'assainissement collectif. Les effluents sont traités par onze stations de traitement réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal ainsi qu'à sa périphérie. Le rapport de présentation indique qu'au prisme des capacités nominales, ces équipements sont en mesure de traiter les effluents générés tant actuellement que dans le futur. Toutefois, les informations fournies pour l'ensemble des équipements sont relatifs à la charge entrante et ne permettent pas de disposer d'une information satisfaisante en termes de rendements épuratoires. Enfin, les données relatives à l'état et à l'efficacité des réseaux de collecte ne sont pas apportées.

L'Autorité environnementale recommande ainsi de compléter le rapport de présentation avec les informations issues des résultats de contrôle de l'ensemble des stations, de leurs rendements épuratoires et de l'état des dispositifs de collecte afin de disposer d'une information suffisamment complète en la matière.

Les communes relevant de l'assainissement non collectif sont contrôlées par trois services publics d'assainissement non-collectifs, dont deux ne gèrent chacun qu'une seule commune du territoire communautaire. Les données en matière d'assainissement autonome sont présentées de manière trop succincte. Le rapport de présentation indique qu'à peine plus de 26 % des dispositifs existants en 2015 sont conformes aux normes.

L'Autorité environnementale recommande d'apporter de plus amples informations en la matière, en identifiant notamment, pour chaque commune, la localisation et le nombre de dispositifs existants et ainsi que leur conformité aux normes en vigueur.

Enfin, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le rapport de présentation ne dispose d'aucune

⁵ Le SRCE Aquitaine a été annulé par le tribunal administratif le 13 juin 2017

information sur les ouvrages de collecte ou de traitement, ni d'aucun état des lieux de leur fonctionnement. En outre, aucun rappel des éventuels schémas et zonages d'assainissement existant n'est fait, ne permettant pas de bénéficier d'une information suffisante en la matière. Ainsi, aucun secteur d'enjeu particulier n'est identifié sur le territoire, alors que la conjugaison de la topographie et de la géologie laisse supposer une sensibilité aux phénomènes de ruissellements.

L'Autorité environnementale recommande donc de compléter les informations liées à la gestion des eaux pluviales afin de bénéficier d'une information exhaustive dans ce domaine, dans le but de disposer de connaissances suffisantes dans le cadre de l'élaboration des choix de développements communautaires.

4 Paysages et cadre de vie

Le paysage du Grand Saint-Émilionnais est un facteur remarquable de l'identité du territoire, reconnu patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO en 1999 au titre « d'exemple remarquable d'un paysage viticole historique qui a survécu intact et en activité de nos jours ».

Le paysage du Grand Saint-Émilionnais est composé de cinq grands ensembles que sont la vallée de la Dordogne de Castillon à Libourne, le Saint-Emilion, le Pomerol, les portes du Landais et la vallée de l'Isle. Le rapport de présentation bénéficie de représentations cartographiques nombreuses qui permettent d'identifier les enjeux paysagers identifiés les plus importants (reliefs de coteau avec vue sur la vallée de la Dordogne, espaces de vastes terrasses viticoles, panoramas et points de vue stratégiques).

Le patrimoine du territoire présente une richesse importante et participe également à la qualité des paysages. Le Grand Saint-Émilionnais dispose dorénavant de deux sites patrimoniaux remarquables : le secteur sauvegardé de la ville de Saint-Emilion couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), et un territoire plus vaste qui était intégré à une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Ces deux sites sont complétés par un patrimoine local particulièrement développé de 47 bâtiments inscrits ou classés au titre de l'inventaire des monuments historiques et de nombreux bâtiments de qualité issus de l'activité viticole (châteaux, maisons de maître, chais...). Le rapport de présentation identifie également un enjeu important en matière de préservation du patrimoine au regard des développements récents de chais viticoles.

5 Risques naturels et technologiques

Le rapport de présentation contient l'ensemble des informations liées aux différents risques affectant le territoire intercommunal.

Le Grand Saint-Émilionnais est ainsi peu concerné par les risques technologiques, notamment du fait de la très faible implantation d'activités industrielles dans l'intercommunalité. Seul le risque lié au transport de matière dangereuse (par la route) et celui lié à la rupture du barrage de Bort-les-Orgues sont recensés et suffisamment présentés dans le document.

Les risques naturels identifiés sur le territoire sont liés aux différents phénomènes suivants :

- inondations : débordement de cours d'eau, ruissellements, coulées de boue et remontées de nappes ;
- mouvements de terrain : retrait-gonflement des argiles, l'effondrement des cavités souterraines, les éboulements de falaises ;
- les feux de forêts ;
- les tempêtes.

Le rapport de présentation contient des informations détaillées pour l'ensemble de ces risques. En matière d'inondation il est notamment fait état de la présence d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Dordogne, approuvé le 16 juin 2003 et qui concerne l'ensemble des communes méridionales de l'intercommunalité, pour lesquelles la quasi-intégralité des secteurs identifiés relève de la zone rouge (zone présentant les risques les plus importants). À ce titre, il est notamment relevé que la commune de Sainte-Terre présente une exposition particulière à ce risque, puisque 78 % des logements du parc sont situés en zones inondables. Enfin, ces communes ont été intégrées à un territoire à risque important d'inondation (TRI) par arrêté du Préfet de bassin de janvier 2013.

En ce qui concerne les ruissellements, les données contenues dans le rapport de présentation ne sont pas exhaustives et ne procèdent qu'au recensement des arrêtés de catastrophes naturelles liées aux coulées de boue.

L'Autorité environnementale recommande d'apporter des compléments d'information en matière de risques liés aux ruissellements, afin de garantir la meilleure prise en compte possible de ce risque

par le document.

Le Grand Saint-Émilionnais est également concerné par les risques liés au retrait-gonflement des argiles. Ceux-ci sont particulièrement concentrés au niveau des vallées de la Barbanne, du Palais, de la Dordogne et du plateau. Le rapport de présentation indique une forte corrélation entre les secteurs présentant une forte sensibilité à ce risque et la présence de pente. L'Autorité environnementale note que cet élément aurait également mérité d'être intégré aux développements liés aux risques de ruissellement des eaux pluviales.

D Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement

L'Autorité environnementale recommande de remettre en cohérence l'ensemble des développements liés au projet communal, dont l'accessibilité et la compréhension sont fortement compromises par la variabilité des horizons temporels ainsi que par une absence de présentation synthétique de l'ensemble des éléments le constituant.

En effet, si l'horizon du PLU fixé par le PADD, est 2029, de nombreuses explications et développement sont concentrés sur la période d'application du PLH en vigueur, soit 2017-2022. Il apparaît également indispensable de dissocier les éléments de projet qui relèvent du PLU intercommunal de ceux ressortant de l'obligation de prise en compte du PLH. En outre, la méthode de reconduction des objectifs du PLH sur la période 2023-2029 pour établir les objectifs sur 12 ans du PLUi n'apparaît ni opportune, ni justifiée.

1 Projet démographique, logements induits et consommation d'espaces en découlant

Le projet intercommunal est fondé sur une hypothèse particulièrement ambitieuse d'accueillir +0,5 % de croissance annuelle moyenne de la population, soit une hypothèse supérieure à celle du PLH (+0,4%) et en rupture nette avec la tendance intercommunale. Cette hypothèse implique, à l'horizon 2029, l'accueil de 954 habitants supplémentaires.

L'Autorité environnementale recommande fortement d'apporter des éléments précis de justification de ce choix, tant au regard des données issues du diagnostic socio-économique que de l'absence d'éléments de contexte permettant de comprendre les phénomènes pouvant aboutir à une telle inversion de la tendance à une échéance relativement proche.

Selon le rapport de présentation cet accueil de population nécessiterait la réalisation de 442 logements d'ici 2022 (884 logements en 2029). Toutefois, cette donnée chiffrée varie sensiblement au sein du rapport de présentation et est insuffisamment expliquée. À ce titre, le tableau de la page 29 régulièrement repris tout au long du document, contient de nombreuses erreurs et approximations⁶. Le projet intercommunal estime également, conformément au PLH, que la résorption de la vacance se fera à hauteur de 76 logements d'ici 2023 (150 logements en 2029).

Le PLU intercommunal prévoit ainsi la mobilisation dans un premier temps d'importants espaces résiduels urbains, définis notamment selon la méthodologie du SCoT du Grand Libournais, ainsi que de 16,84 ha de zones à urbaniser à court terme (1AU), auxquelles s'ajoutent 24,39 ha de zones à urbaniser à long terme (2AU). Ces capacités sont en nette diminution au regard des capacités résiduelles offertes par les documents actuellement en vigueur (66,28 ha de surfaces disponibles). Toutefois, le rapport de présentation indique que les espaces constructibles dans un premier temps⁷ pourraient permettre la réalisation de 428 logements, auxquels s'ajouteraient 76 logements issus de la résorption de la vacance, portant le total réalisable à 504 logements, soit un potentiel bien supérieur aux besoins identifiés au sein du PLH (366 logements) et à ceux du projet de PLUi pour cette phase (442 logements). Si le rapport de présentation estime que cette différence est fondée sur un taux de rétention fixé à 50 %, aucun élément d'appréciation ne vient appuyer cette affirmation qu'il conviendrait donc de justifier.

En ce qui concerne les densités mise en œuvre par le projet de PLUi, celles-ci sont essentiellement portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et répondent à l'objectif fixé par le PADD d'atteindre une densité d'opération d'au moins 10 logements par hectare en moyenne. Ces densités constituent une nette amélioration par rapport à la situation précédente, puisque lors de la dernière décennie, les densités moyennes mises en œuvre étaient d'environ 6 à 7 logements par hectare. Cependant ces densités ne correspondent pas au besoins identifiés dans le PLH d'accroître fortement le parc de logements de type T2, T3.

En matière d'activités, le projet intercommunal prévoit 8,89 ha de zone 1AUy mobilisable à court terme, ainsi

⁶ Dont notamment un décalage significatif du nombre de logements induits selon les hypothèses démographiques, une réduction massive de logements vacants sans explication spécifique.

⁷ Constitués par les espaces urbains résiduels, les zones 1AU ainsi que par les quelques espaces agricoles et naturels à constructibilité limitée.

que 13,55 ha mobilisable à long terme (2AUy), pour permettre le développement de la zone des Chapelles aux Artigues-de-Lussac. Cette enveloppe est supérieure aux capacités totales en la matière identifiées par le SCoT pour les 20 prochaines années.

L'Autorité environnementale estime qu'il est indispensable d'apporter les explications pour s'assurer de la compatibilité du PLU intercommunal avec le SCoT en matière de consommation d'espaces à vocation économique.

Enfin, le projet prévoit 9,42 ha destinés à l'implantation de divers équipements publics (1AUe) et au développement du golf situé à Gardegan-et-Tourtirac (1AUg). Il apparaît que les superficies liées au golf (5,42 ha) n'ont en outre pas été comptabilisées au sein des espaces à vocation d'activités économiques, alors que le règlement y permet l'implantation de différentes activités (artisanat, commerces, etc.).

2 Prise en compte de l'environnement par le projet

Le rapport de présentation du projet de PLUi du Grand Saint-Émilionnais procède dans l'ensemble à une analyse satisfaisante des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement qui s'appuie sur les enjeux dégagés au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement et est complétée par une approche de terrain, menée à des périodes propices, de l'ensemble des zones de développement (1AU) envisagées. Toutefois, certains éléments mériteraient d'être développés.

Ainsi, aucune analyse des zones de développement futur 2AU n'est menée, alors que celles-ci sont urbanisables sur simple modification du PLUi . **L'absence d'impact des choix de localisation de ces secteurs doit être démontrée afin de garantir la meilleure prise en compte possible de l'environnement à l'échelle du PLU intercommunal.**

En outre, l'Autorité environnementale souligne que les analyses menées sur la zone 1AUg destinée aux activités annexes au complexe golfique mettent en avant la présence d'un milieu particulièrement sensible. Le choix de maintenir l'urbanisation envisagée implique la destruction de plus de 60 % d'un habitat naturel, sans qu'aucune démarche d'évitement ne soit expliquée de manière satisfaisante. **En l'état, l'évitement des atteintes à l'environnement doit être recherché en priorité notamment dans la localisation de la zone et la réduction des impacts lorsque celles-ci n'ont pu être suffisamment évitées.**

Enfin, l'absence d'information satisfaisante sur l'assainissement autonome, ne permet pas de s'assurer que l'ensemble des développements prévus n'aient pas d'incidence sur l'environnement, notamment au regard de l'important réseau hydrographique secondaire, de sa sensibilité écologique et de la nature géologique des sols pouvant de ce fait présenter des difficultés majeures dans la mise en place de ces dispositifs.

III Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Le projet de PLU intercommunal du Grand Saint-Émilionnais a pour ambition d'encadrer le développement des 22 communes le composant à l'horizon 2029.

Le rapport de présentation est dans l'ensemble complet et bien illustré. Toutefois, il devrait être affiné à différents égards développés dans le présent avis afin de consolider les données du territoire nécessaires pour établir les choix de développement et garantir la bonne compréhension par le public du projet retenu.

À ce titre, l'Autorité environnementale souligne la nécessité de présenter de manière claire et synthétique le projet intercommunal en matière démographique, de logements et de consommation d'espaces. En l'état, le document ne permet pas de garantir une information satisfaisante lors de l'enquête publique.

En ce qui concerne la prise en compte de l'environnement, le document apporte des explications globalement suffisantes pour le développement à court terme. En revanche le PLU intercommunal doit être complété afin de mieux maîtriser les conséquences du développement à long terme et de garantir la mise en œuvre d'un projet de moindre impact environnemental.

Le Président de la
MRAe Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Frédéric DUPIN