



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
des Coteaux de Prayssas (Lot-et-Garonne)**

n°MRAe 2018ANA147

dossier PP-2018-6943

**Porteur du Plan** : communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas  
**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 18 juillet 2018  
**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 25 juillet 2018

### **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 17 octobre 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Gilles PERRON, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.

*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 : Frédéric DUPIN, Thierry GALIBERT, Françoise BAZALGETTE.

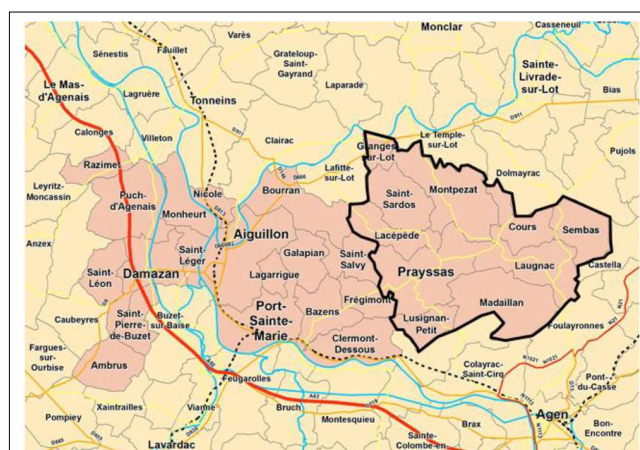
## I. Contexte général

Le territoire des Coteaux de Prayssas est situé dans le département du Lot-et-Garonne, à quelques kilomètres au nord-est d'Agen.

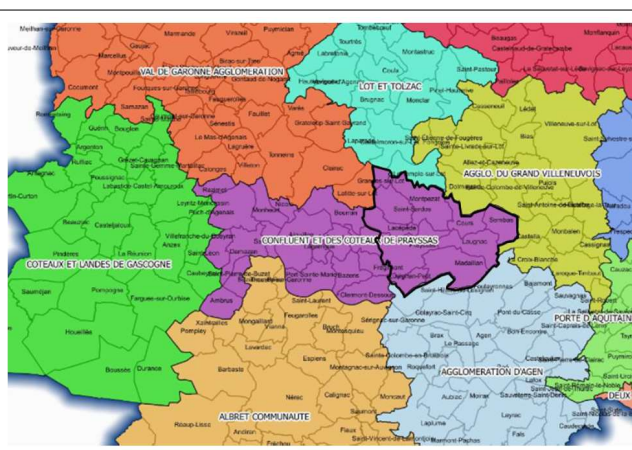
Ces dix communes (153 km<sup>2</sup> pour 4 724 habitants en 2013 selon l'INSEE) qui formaient jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la communauté de communes du Canton de Prayssas, constituent la partie la plus à l'est de la nouvelle communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

L'ancienne communauté de communes du Canton de Prayssas avait approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en septembre 2010 et en a prescrit la révision en février 2015, antérieurement à la fusion de janvier 2017.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) prévoit de porter la population de ces dix communes à environ 5 200 habitants en 2028 avec la construction de 170 nouveaux logements et la remise sur le marché de 50 logements vacants. Le projet vise également à permettre le développement d'activités économiques. Pour répondre à de tels objectifs, le projet recense un besoin foncier d'environ 35 ha majoritairement à destination de l'habitat.



Communes des Coteaux de Prayssas  
(source : dossier)



Localisation au sein des intercommunalités du département (source : dossier)

Le présent avis porte sur la procédure de révision du PLUi partiel de la nouvelle communauté de communes engagée en février 2015, qui a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ayant abouti à une soumission à évaluation environnementale en mars 2018<sup>1</sup>.

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. Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le document arrêté

Le rapport de présentation contient les pièces attendues pour répondre aux exigences des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Cependant son contenu appelle les remarques suivantes.

Le « résumé non technique de l'évaluation environnementale » ne permet pas de traiter de l'ensemble des éléments contenus dans le rapport de présentation. En effet, les informations concernant les grandes orientations et les choix de zonages ont bien été reprises dans le résumé non technique contrairement au diagnostic, à l'analyse de l'état initial de l'environnement, et au projet d'évolution de la commune (en termes d'évolution de sa démographie, de son parc bâti et de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers). **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de**

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2018\\_5969\\_r\\_plui\\_coteaux\\_de\\_prayssas\\_47\\_d\\_dh\\_ca\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2018_5969_r_plui_coteaux_de_prayssas_47_d_dh_ca_mrae_signe.pdf)

**prendre connaissance, de manière simple et lisible, du projet et de ses effets sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être complété sur ces points.**

Les synthèses proposées pour conclure les différentes parties du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement mettent en avant les principaux enjeux du projet par thématique.

L'ajout d'une carte à la synthèse globale de l'état initial de l'environnement permettrait d'apprécier les enjeux dans leur ensemble et de comprendre leur répartition spatiale et leur hiérarchisation par la collectivité. Cette synthèse permettrait également d'appréhender plus aisément la faisabilité du projet et ses impacts potentiels par la mise en relation des enjeux du territoire avec les secteurs de développement projetés.

Le format choisi pour une grande majorité des cartes thématiques est le format A5, avec une représentation englobant tout le territoire. Les cartes ainsi proposées s'avèrent difficilement exploitables pour l'évaluation et la localisation des différents enjeux. La MRAe recommande donc d'opter pour une échelle de carte plus appropriée à la taille du territoire du PLUi ainsi qu'une représentation à la commune pour certaines informations (zones humides, types de cultures...) afin d'améliorer la lisibilité du dossier dans son ensemble.

Afin d'en faciliter la lecture et la compréhension par le public, la légende de l'ensemble des cartes qui composent le règlement graphique mériterait d'être complétée avec le type d'espaces couverts et la description littérale des destinations des différentes zones figurant sur les cartes.

### **III. Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **III.1. Diagnostic**

##### **a/ La démographie**

Le rapport de présentation utilise les données INSEE 2013 pour décrire les tendances démographiques à l'œuvre sur le territoire. Bien que l'INSEE ne fournisse plus de données à l'échelle du territoire du PLUi étant donné la disparition de la communauté de communes du Canton de Prayssas en janvier 2017, **ces données mériteraient d'être mises à jour au regard des dernières informations désormais disponibles à l'échelle de base des dix communes (année 2014 voire 2015) afin de garantir la bonne information du public.**

Le dossier met en évidence un accroissement global de la population du territoire (0,28 % par an entre 2010 et 2015 source INSEE, non présentée au dossier) présentant de fortes disparités entre les communes. En effet, si certaines communes, telles que la commune de Lacépède, voient leur population s'accroître de plus de 2 % par an, d'autres communes voient leur population baisser de plus de 2,5 %. La présence de grands pôles tels qu'Agen au sud-est et Marmande au nord-est influencent la démographie des communes les plus proches en limite de territoire.

##### **b/ Les logements**

Le rapport de présentation fait état d'une déconnexion durant la période 1999 à 2008 entre le nombre de logements produits et l'évolution de la population. Ainsi pour 48 nouveaux habitants, environ 150 logements ont été construits. Cette différence s'explique en partie par le desserrement des ménages mais a sans doute également provoqué l'augmentation de la vacance<sup>2</sup>.

Le taux de vacance est en effet important à l'échelle de l'intercommunalité (9,8 %). Les logements vacants se situent dans les centres-bourgs, et plus principalement à Granges-sur-Lot et Prayssas, mais aussi dans les hameaux et les constructions isolées. La commune de Prayssas a bénéficié d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) jusqu'en 2015.

**Des éléments supplémentaires pourraient être apportés afin de mieux expliquer l'important phénomène de vacance affectant le parc de logements, notamment leur localisation plus détaillée et les choix effectués pour contribuer à sa résorption dans les années à venir.**

##### **c/ Les activités économiques**

L'agriculture est au cœur de l'économie du territoire en concentrant le quart des emplois. Les besoins de diversification des exploitations mériteraient d'être mieux précisés afin d'être mis en relation avec les projets de développement soutenus par le PLUi (changements de destination notamment).

2 Rapport de présentation, page 75 : 73 logements vacants supplémentaires sur la période 2008-2013

Le rapport de présentation fait état des difficultés rencontrées par les activités de commerce et de services de proximité, qui peinent à se maintenir du fait du mitage historique de l'urbanisation au détriment de la constitution de centre-bourgs dynamiques.

#### **d/ Le tourisme**

Le rapport de présentation évoque une offre suffisante en matière d'hébergement touristique (camping, gîtes et chambres d'hôtes).

Les nombreux atouts du territoire en matière touristique (paysages, lac, tourisme équestre et base ULM) sont décrits. Néanmoins, la MRAe recommande d'intégrer des précisions sur les besoins de développement des activités touristiques et les incidences potentielles qui pourraient en découler (consommation d'espaces, changement de destination de bâtiments, etc.), notamment pour les centres équestres.

#### **f/ Le paysage et le patrimoine**

Le rapport de présentation mentionne le fort mitage historique lié à la topographie, mais aussi d'autres phénomènes tels l'urbanisation des crêtes notamment sur la commune de Saint-Sardos au sud du Bourg ou le phénomène des « bourgs-perchés » sur de nombreuses communes (Lacépède notamment).

Les éléments du patrimoine architectural sont bien détaillés dans le rapport de présentation.

### **III.2. État initial de l'environnement et perspectives d'évolution**

#### **a/ Les milieux naturels et leur fonctionnalité**

Le territoire comprend plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- 4 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), dont les périmètres ont évolué depuis leur création ;
- 1 arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) « *la vallée de la Garonne et une section du Lot* ».

La présence de milieux forestiers, de pelouses calcicoles, de milieux agricoles et de prairies, ainsi que de milieux aquatiques (cours d'eau et plan d'eau) et de zones humides, confère également des potentialités écologiques intéressantes au territoire du PLUi. Au regard des enjeux environnementaux associés, une représentation cartographique de ces différents milieux à une échelle plus fine, et plus particulièrement des zones humides, pourrait être proposée pour permettre de s'assurer de leur prise en compte et de leur préservation dans le cadre du projet intercommunal.

Pour définir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui constituent la trame verte et bleue (TVB) du territoire, le projet de PLUi se base sur les éléments de connaissance issus du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Aquitaine<sup>3</sup>, les éléments bibliographiques relatifs aux ZNIEFF et APPB précédemment cités, ainsi que de la photo-interprétation. L'ensemble de ces données aboutit à une cartographie de synthèse de la TVB sur le territoire intercommunal.

Comme évoqué précédemment, la MRAe note que l'échelle retenue pour les cartes relatives à la TVB ainsi que la mauvaise qualité de reproduction les rend quasiment illisibles (rapport de présentation, pages 171 à 173 notamment). ***Une reprise de l'ensemble des cartes est donc indispensable.***

***De plus, la MRAe recommande l'ajout d'une cartographie de synthèse présentant une hiérarchisation des enjeux environnementaux dans le rapport de présentation afin de cibler rapidement les secteurs à forts enjeux, et de permettre ensuite une lecture croisée à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation.***

La description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences mentionne que les inventaires sur le terrain ont été réalisés par une personne qualifiée, à une période peu propice pour l'analyse de l'état initial des milieux naturels et la définition du projet (en octobre 2016 et octobre 2017). La MRAe rappelle que le choix des périodes les plus propices à une observation pertinente du milieu et des espèces animales et végétales est une garantie indispensable à une bonne description de l'état initial de l'environnement.

Une visite concernant l'analyse des zones ouvertes à l'urbanisation a eu lieu en mai 2018.

3 Le SRCE Aquitaine a été annulé par le tribunal administratif le 13 juillet 2017 mais ses travaux préparatoires restent des sources mobilisables.

## **b/ La ressource en eau**

Le territoire comporte de nombreuses masses d'eaux souterraines (six) et de surface (huit). Actuellement, sur les six masses d'eau souterraines recensées, deux présentent un état quantitatif ou chimique « mauvais ». Le projet de territoire doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne visant l'atteinte du bon état des masses d'eaux au plus tard en 2027. Le dossier fait donc clairement apparaître la ressource en eau comme un enjeu environnemental important.

## **c/ L'alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable des dix communes est assurée par trois points de prélèvement dont deux seulement se situent sur le territoire du PLUi.

Le rapport de présentation explique que l'objectif du syndicat départemental Eau 47 est de maintenir, voire baisser, les prélèvements pour tenir compte du mauvais état général sur le plan quantitatif de la masse d'eau principale d'approvisionnement *Sables, graviers, galets et calcaires d'Eocène Nord Adour-Garonne*. Les capacités d'approvisionnement ne seront donc plus suffisantes, « à terme », pour alimenter l'ensemble du territoire. Ainsi pour permettre de répondre aux besoins le rapport de présentation évoque l'amélioration visée du rendement du réseau (ce rendement était de 67 % en 2016<sup>4</sup>).

La MRAe constate que le dossier ne fait état d'aucun objectif quantifié d'amélioration de ce rendement, ni d'échéance pour y parvenir, ni d'aucune programmation de travaux correspondants. ***Ainsi, il n'apporte pas les garanties nécessaires d'une compatibilité du projet avec l'obligation de préservation de la ressource en eau.***

***La MRAe recommande l'ajout de précisions concernant la mise en œuvre de cette augmentation du rendement afin d'assurer la faisabilité du projet en termes d'accueil démographique.***

## **d/ L'assainissement collectif**

Sur les dix communes, huit sont dotées d'un réseau d'assainissement collectif. Le territoire compte huit stations d'épuration communales qui sont en conformité en équipement et/ou en performance avec la directive ERU<sup>5</sup>. Le rapport de présentation indique que les capacités résiduelles des stations garantissent la capacité du réseau à répondre aux besoins engendrés par la mise en œuvre du projet de PLUi (charges représentant en 2015 entre 17 % et 62 % des capacités de traitement des huit stations).

## **e/ L'assainissement individuel**

Les communes de Madaillan et Sembas relèvent de l'assainissement non-collectif tout comme de nombreux secteurs urbanisés des autres communes, du fait de la dispersion de l'habitat.

Le rapport de présentation ne donne aucune information sur l'état de fonctionnement des dispositifs d'assainissement autonome. ***La MRAe demande d'apporter des explications suffisantes en la matière, avec notamment le nombre de dispositifs d'assainissement autonome existants, leur localisation, le bilan de leur fonctionnement issus des contrôles du service public d'assainissement non collectif (SPANC).***

Une carte d'aptitude des sols à l'auto-épuration, notamment au droit des secteurs ouverts à l'urbanisation, devrait également apparaître dans le rapport de présentation. Cette problématique est d'autant plus importante que le projet de PLUi indique que le territoire est soumis à un plan de prévention des risques naturels (PPRn) lié au retrait-gonflement des argiles, indiquant la présence de sols argileux au sein desquels la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif est complexe. ***Une cartographie de l'aptitude des sols à la mise en œuvre des dispositifs individuels devrait donc être présentée afin de s'assurer que la mise en œuvre du projet ne viendra pas accroître les risques pour la santé humaine ou pour le milieu naturel.***

## **g/ Les risques naturels**

Le rapport de présentation explique que l'ensemble du territoire est concerné par un PPRn lié au retrait-gonflement des argiles, et que les communes de Granges-sur-Lot et Montpezat sont concernées par le PPR inondation du Lot qui englobe également le risque d'instabilité des berges.

4 Le dossier indique qu'une amélioration a déjà été réalisée par rapport au rendement de 61,36 % relevé en 2015 permettant de réduire le taux de fuite dans le réseau d'environ 39 à 33 %.

5 Directive ERU : Directive 91/271/CEE du Conseil européen, du 21 mai 1991, relative au traitement des eaux résiduaires urbaines .

Les cartes proposées dans le rapport de présentation ne permettent pas d'identifier clairement les zones concernées par ces risques. Des zooms à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation, *a minima* dans les secteurs où les enjeux semblent les plus forts devraient permettre d'évaluer plus précisément l'exposition à ces risques.

**La MRAe recommande de superposer, dans la partie justification des choix du rapport de présentation, les cartes réglementaires des PPRn avec le zonage des entités urbaines et à urbaniser afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ce risque dans le projet intercommunal, dans l'objectif de ne pas aggraver les risques pour la population et d'en informer le public.**

De plus, la MRAe recommande que le rapport de présentation soit complété avec la description de l'état de défense incendie actuel ainsi que la localisation des secteurs présentant une réelle difficulté de mobilisation des ressources nécessaires à la lutte contre le feu.

## **IV. Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement**

### **IV.1. Prévisions démographiques et besoin en logements**

Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que dans le rapport de présentation, le calcul des prévisions démographiques se base sur un taux de croissance de +0,65 % par an pour atteindre une population de 5 200 habitants en 2028. Cette hypothèse de croissance paraît surestimée au regard de la tendance passée<sup>6</sup> et le rapport n'explique aucun facteur pouvant expliquer cette forte augmentation.

Les perspectives démographiques exposées dans le diagnostic, bien que détaillées et clairement chiffrées, ne font pas l'objet d'un exposé des motifs quant au choix final réalisé. Au surplus, cette augmentation de population n'a pas été répartie clairement sur le territoire. En effet, la répartition d'augmentation de la population faite en fonction de l'armature territoriale<sup>7</sup>, établie par le PADD, n'est représentée que par un graphique (page 230) dont l'échelle n'est pas adaptée pour une bonne compréhension. Un tableau de répartition de l'accueil de population par commune devrait donc être intégré dans le rapport de présentation.

Le projet intercommunal prend en compte un besoin estimé de 220 logements (avec une taille des ménages moyenne de 2,2 personnes en 2028). Pour cela il envisage la construction de 170 nouveaux logements ainsi que la remise sur le marché d'une cinquantaine de logements vacants afin de revitaliser les centre-bourgs.

Une fois additionnés l'ensemble des potentiels par zone (secteurs de taille et de capacité limitées compris), le projet permet finalement la construction de 190 logements sur les secteurs de développement, en justifiant cet écart par la rétention foncière et la densité finale légèrement inférieure à la moyenne déterminée en fonction des contraintes des terrains.

Quant à l'objectif affiché de reprise de 50 logements vacants, il permettrait d'atteindre une vacance de 7 % en moyenne dans toutes les communes. Ces objectifs de reprise font l'objet d'une répartition différenciée par commune en fonction des taux de vacance connus, de l'armature territoriale du projet de PLUi, mais aussi des circonstances locales. Ainsi la commune de Montpezat connaissant de fortes contraintes topographiques, l'objectif de reprise de vacance qui lui est attribué est particulièrement important.

La mobilisation d'un tel potentiel nécessitera des mesures d'accompagnement, indépendantes du PLUi. Dans la mesure où la seule opération identifiée dans le dossier (OPAH sur Prayssas) est terminée depuis 2015, le rapport de présentation devrait exposer les dispositifs opérationnels prévus en matière de résorption de l'habitat vacant qui permettront l'atteinte des objectifs fixés.

En outre, le PLUi dénombre près de 300 bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricole ou naturelle. Cette liste, qui aurait dû faire l'objet d'une définition plus sélective étant donné les conditions de raccordement aux réseaux, est constitutive d'un réel potentiel qui est probablement surestimé. Celui-ci n'a pas été pris en compte dans la définition de l'objectif de construction des nouveaux logements. **La MRAe relève l'incohérence de la création de ce très fort potentiel de logements dispersés sur le territoire par rapport à la volonté de remettre sur le marché des logements vacants dans les bourgs**, au regard de la concurrence créée de fait entre ces types de logements.

**La MRAe recommande d'apporter des compléments permettant de justifier les objectifs intercommunaux en termes de prévisions démographiques, tant au regard des données issues du**

<sup>6</sup> D'après l'INSEE, la variation annuelle moyenne de la population est de 0,2 % par an entre 2008 et 2013.

<sup>7</sup> L'armature territoriale permettant de développer le territoire définit 4 niveaux de centralité des communes, Prayssas étant le pôle majeur et les communes de Granges-sur-Lot, Montpezat et Laugnac formant le deuxième niveau de centralité.

**diagnostic socio-économique que de l'absence d'éléments de contexte permettant de définir le taux de croissance envisagé, et de mieux expliquer les besoins en logements qui en découlent.**

**La MRAe recommande également d'explicitier les choix faits notamment pour contribuer à la résorption du phénomène de vacance affectant le parc de logements ainsi que la définition d'un potentiel de logements par changement de destination de bâtiments existants.**

## **IV.2. Consommation d'espaces**

### **a/ L'habitat**

Le rapport de présentation explique que la consommation foncière à vocation d'habitat a été de 66 ha entre 2005 et 2015, sur un total de 82 hectares consommés pour la réalisation de 225 logements sur la même période. Le rapport de présentation fournit avec précision la répartition par commune, par destination ainsi que le type d'espaces artificialisés.

Cette consommation a donc été en moyenne de 2 822 m<sup>2</sup> par logement, avec toutefois d'importantes disparités entre communes du fait de nombreux facteurs (assainissement autonome nécessitant de plus grandes parcelles sur certaines communes dépourvues de réseau collectif, pression foncière différenciée, ...).

**L'absence de ventilation des surfaces entre densification et extension urbaine, à partir de la définition de l'enveloppe urbaine existante, empêche de mesurer la part de chacune et ainsi d'évaluer la réelle consommation d'espace,**

Le potentiel des zones à urbaniser AU de l'ancien PLUi est décrit comme supérieur aux besoins au regard des projections. Le projet est donc de réduire de 40 % la consommation d'espace pour ne pas dépasser les 35 hectares pour les dix années à venir.

Les surfaces mobilisées (zones U / zones 1AU et secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) Ah et Nh) engendrent finalement l'artificialisation d'un peu plus de 31 hectares dans le projet de PLUi pour la création de 190 logements potentiels. **La densité proposée reste donc très faible** (moyenne de six logements par hectare) **et ne permet pas de démontrer une modération suffisante de la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

**La MRAe note également que la densité proposée dans les STECAL (sept logements par hectare) est supérieure à celle proposée dans les zones urbaines Ub et Uc ou à urbaniser 1AU. Afin de corriger cette incohérence, la MRAe recommande d'augmenter, via le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, les densités prescrites dans les zones U et AU.**

Bien que le projet intègre une part de logements vacants dans le décompte des logements, ce qui permet de limiter la part des nouveaux logements, cette part aurait pu être davantage réduite par l'intégration d'un pourcentage des logements potentiellement issu de la liste des 300 bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricole ou naturelle indiqués plus haut.

### **b/ Les activités économiques et les équipements**

D'après le rapport de présentation, 6 ha ont été consommés pour les activités économiques et les équipements entre 2005 et 2015 uniquement sur Prayssas et Saint-Sardos. Par ailleurs, 10 ha ont été consommés par les activités agricoles et les routes.

Le rapport mentionne une disponibilité foncière, selon le document d'urbanisme applicable, également supérieure aux besoins de développement en matière économique. Ainsi, dans le projet arrêté, seule la commune Prayssas comporte une zone 1AUx à vocation d'activités pour une surface de 1,95 hectares. En matière d'équipements, la seule zone en extension urbaine 1AUe est située sur la commune de Lusignan-Petit sur un hectare environ, pour l'accueil d'un équipement sportif.

La MRAe note que le projet a tenu compte des difficultés identifiées dans la zone d'activités économiques de Granges-sur-Lot (manque d'attractivité et forts enjeux environnementaux) en choisissant à juste titre de ne pas la développer. Ainsi les surfaces destinées aux activités économiques et aux équipements sont nettement inférieures à celles mobilisées par le passé.

### **c/ Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Le projet de PLUi délimite environ 25 STECAL, en contradiction avec le nombre de 6 indiqué dans le rapport de présentation page 357.

La MRAe relève par ailleurs que l'affichage d'une restitution de plus de 82 hectares aux zones agricoles et naturelles (réduction globale des zones U et 1AU par rapport à l'ancien PLUi) intègre en fait le reclassement de certains hameaux, anciennement classés en zone U, en STECAL (Ah et Nh) qui sont constructibles.

Ces STECAL en zone agricole et naturelle sont à vocation d'habitat (Ah et Nh) ou à vocation de loisirs (NI), de tourisme (Nt), d'activités (Nx), d'accueil des gens du voyage (Nca), de centre équestre (Ace) ou enfin d'activités (Nx).

Les STECAL à vocation d'habitat, qui sont le plus souvent délimités sur d'anciens hameaux et disposent d'une « réelle urbanité » (rapport de présentation page 357), couvrent plus de 18 hectares et font chacun l'objet d'une description succincte exposant notamment l'historique de classement des parcelles concernées dans l'ancien document d'urbanisme. 2,49 hectares sont comptabilisés dans les potentiels disponibles à l'urbanisation sur ces secteurs pour un potentiel de 17 logements, mais ces surfaces ne sont pas décomptées dans les tableaux de consommation d'espace (page 281 du rapport de présentation).

La MRAe note que ces secteurs dont la vocation est l'accueil limité de constructions, représentent 10% de la satisfaction des besoins en logements exposés (170 nouveaux logements).

La MRAe relève que le STECAL classé Nh situé sur la commune de Lacépède au hameau de « Quitimont » présente des enjeux paysagers forts, et qu'il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de préserver des vues.

Le rapport indique que les autres STECAL (libellés Ace, Nca, Nt, Nx, NI) sont issus d'un changement de zonage par rapport au PLUi en vigueur (parcelles anciennement classées en zone naturelle « N » ou agricole « A »), et le rapport n'évalue pas précisément les incidences potentielles sur les milieux des nouveaux classements. Au regard de la localisation de certains STECAL dans des réservoirs de biodiversité, la MRAe recommande de compléter les analyses proposées (rapport de présentation pages 361 et s).

Outre la nécessité de justifier et de lister précisément les différents zonages des STECAL, la MRAe recommande de proposer un récapitulatif clair des surfaces consommées dans ces STECAL, notamment pour les activités économiques, afin de permettre au public de mieux appréhender le projet communal.

**La MRAe considère que l'apport de compléments est indispensable afin d'afficher clairement les espaces réellement consommés dans le cadre du projet. Le projet de PLUi doit ainsi être argumenté, mis en cohérence et présenté de manière accessible pour le public.**

**La MRAe rappelle que l'aménagement des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dont la délimitation devrait rester exceptionnelle, engendre une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers non négligeable. La surface (19 ha), la capacité d'accueil (17 logements) et le nombre (environ 25) des STECAL apparaissent ainsi en contradiction flagrante avec la vocation de ces espaces telle que prévue par le Code de l'urbanisme.**

**La MRAe recommande donc de reconsidérer le zonage des espaces concernés.**

### IV.3. Prise en compte de l'environnement

#### a/ La protection des milieux naturels et agricoles

- Les zones ouvertes à l'urbanisation

L'ensemble des zones à urbaniser (1AU/1AUx/1AUE/2AU) font l'objet d'une analyse d'incidences sous forme de fiches détaillées (pages 299 et suivantes) qui permettent d'appréhender les sensibilités propres à chaque zone ainsi que les mesures prises dans les orientations d'aménagement et de programmation pour réduire les impacts éventuels. Néanmoins certaines fiches font état de sensibilités écologiques sans que le projet de PLUi n'explique l'impossibilité d'éviter l'urbanisation de tels secteurs.

C'est le cas pour trois zones d'urbanisation 2AU (Saint-Sardos/Prayssas/Madaillan) situées dans des réservoirs de biodiversité. Le rapport de présentation indique que les explications et justifications seront fournies dans les futurs dossiers de révision ouvrant ces zones à l'urbanisation. Au regard de la localisation de ces secteurs dans des milieux présentant de fortes sensibilités environnementales, **la MRAe considère que cette évaluation est insuffisante, et doit impérativement être réalisée de manière détaillée pour justifier leur classement en 2AU dans le projet de PLUi. La mise en œuvre d'une démarche de recherche d'évitement des incidences dès ce projet de PLUi est un préalable indispensable à la délimitation des zones d'urbanisation à long terme.**

Le classement de la zone 1AUB à Montpezat au lieu-dit « Maison neuve » mériterait également d'être réinterrogé du fait de la présence de la RD13 créant des conditions d'accès dangereuses et de la situation



excentrée de ce secteur en discontinuité de l'urbanisation, sans aucune connexion possible avec le bourg. En outre, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUd excentrée semble contradictoire avec le PADD, qui affirme que les contraintes topographiques et paysagères de Montpezat « limitent toute extension » et que la « revitalisation du bourg s'inscrit dans un objectif de maintien des équipements afin de conforter son rôle de pôle relais notamment vis-à-vis des communes rurales limitrophes ». En effet, le bourg connaît une vacance en très forte hausse, qui sera plus difficile à résorber si une offre nouvelle est proposée à proximité.

**La MRAe recommande de justifier davantage le choix des zones ouvertes à l'urbanisation et présentant des sensibilités écologiques. D'une part afin de permettre de mesurer, par la mise en œuvre de la démarche « éviter – réduire – compenser<sup>8</sup> », les impacts au niveau du PLUi et non à la seule échelle communale. D'autre part afin d'avoir une meilleure cohérence du projet au regard des enjeux du PADD visant notamment à revitaliser les centre-bourgs et lutter contre la vacance.**

- Les changements de destination

Le projet recense plus de 300 bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricole ou naturelle afin d'assurer « la diversification agricole ». La situation de certains de ces bâtiments dans des réservoirs de biodiversité ne fait l'objet d'aucune évaluation d'incidences, et le rapport ne comporte pas d'analyse des éventuels impacts des changements de destination sur les périmètres de protections opposables et sur les potentiels conflits d'usage pouvant découler de ces changements.

**La MRAe recommande d'apporter des précisions au rapport de présentation concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination afin d'évaluer les incidences potentielles de tels changements.**

#### **b/ La gestion de l'alimentation en eau potable et des modes d'assainissement**

La MRAe rappelle que l'apport d'informations complémentaires sur la capacité totale d'approvisionnement en eau potable, notamment par amélioration du rendement du réseau, doit être un préalable aux ouvertures envisagées à l'urbanisation. Ainsi, la partie justification des choix du rapport de présentation doit être complétée.

Le projet favorise le développement de l'urbanisation dans des secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif. Toutefois, pour les parcelles constructibles non desservies par l'assainissement collectif, le manque d'information concernant le fonctionnement actuel de l'assainissement individuel sur le territoire intercommunal ne permet pas de s'assurer de l'absence d'impact sur l'environnement et la santé humaine.

**La MRAe recommande que des compléments soient ajoutés au rapport de présentation afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre du projet intercommunal au regard des objectifs du PADD, relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement.**

## **V. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des Coteaux de Prayssas vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2028 avec la construction d'environ 170 logements, la remise sur le marché de 50 logements vacants afin de revitaliser les bourgs avec un accueil de 320 personnes environ<sup>9</sup>.

Dans le cadre d'une politique de « ruralité de projet », il recense plus de 300 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation, de tourisme ou d'artisanat.

La MRAe recommande de porter une attention particulière à la gestion de la ressource en eau, à l'assainissement autonome, ainsi qu'aux interfaces entre les espaces agricoles et les nouveaux logements issus des changements de destination ou situés dans des STECAL, afin de s'assurer que le projet intercommunal retenu soit de moindre impact sur la santé humaine et l'environnement.

8 La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement priorise les étapes d'Évitement des impacts tout d'abord, de Réduction ensuite, et en dernier lieu de Compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme (article L. 110-1-II-2° du Code de l'environnement)

9 320 personnes sur la base de l'estimation de population de 2018 à 4880 habitants.

La MRAe estime qu'il est nécessaire de présenter de manière claire et synthétique le projet intercommunal en matière de démographie, de logements et de consommation d'espaces. Par ailleurs elle estime que le dossier présenté ne permet pas de répondre aux exigences d'économie d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain posé par la loi.

La MRAe considère ainsi que certains choix opérés par le projet (zone future d'urbanisation déconnectée du bourg, STECAL, changements de destination) ne sont pas cohérents avec l'objectif, présenté comme prioritaire, de revitalisation des centre-bourgs.

Le choix d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation, notamment les zones d'urbanisation future 2AU, doit être plus amplement argumenté afin de démontrer la mise en œuvre complète, à l'échelle intercommunale, de la démarche éviter-réduire-compenser jusqu'à son terme.

La MRAe estime que ces choix doivent être reconsidérés avant l'approbation du document d'urbanisme.

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent

**signé**

Gilles PERRON