



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur la révision du plan local d'urbanisme  
de la commune de Buzet-sur-Baïse (Lot-et-Garonne)**

N° MRAe : 2018ANA143

Dossier PP-2018-6954

**Porteur du Plan :** Communauté de communes Albret Communauté

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 19 juillet 2018

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé :** 24 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 à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 17 octobre 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Frédéric DUPIN.*

*Le délégataire cité 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.*

## I. Contexte et principes généraux du projet

La commune de Buzet sur Baïse est une commune du Lot-et-Garonne, située à environ 25 kilomètres à l'ouest d'Agen. La population communale est de 1 308 habitants (INSEE 2015), pour une superficie de 2 115 hectares. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune fait partie de la Communauté de communes Albret Communauté (34 communes, 26 891 habitants).

Le projet envisage l'accueil d'environ 140 habitants d'ici 2030, qui nécessiterait environ 120 logements, en intégrant les besoins de la population existante. Pour cela, la collectivité souhaite mobiliser 13,9 hectares pour l'habitat et 10,1 hectares pour les activités économiques.



Localisation de la commune de Buzet sur Baïse (source : Google maps)

Actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en février 2012, la commune de Buzet-sur-Baïse a engagé sa révision le 19 mars 2015. La Communauté de communes Albret Communauté, désormais compétente en matière d'urbanisme, a souhaité poursuivre la procédure de révision du PLU de Buzet-sur-Baïse. Le projet de PLU a été arrêté le 3 mai 2018.

Le territoire communal comprend, au titre de Natura 2000, une partie du site de *La Garonne* (FR7200700). Le document d'objectifs du site Natura 2000 de *la Garonne* vise la préservation de l'Esturgeon européen, de l'Angélique des estuaires et du Vison d'Europe, ainsi que la préservation des poissons migrateurs (Lamproie, Alose et Saumon).

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) a donc fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

## **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 du PLU de Buzet-sur-Baïse intègre les éléments requis par les dispositions des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

### **A. Remarques générales**

Le résumé non technique est très générique et ne reprend pas les principaux éléments du diagnostic, du projet communal ou encore de l'explication des choix retenus. En ce sens, il ne permet pas un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être amélioré pour rendre le dossier accessible et pourrait être placé au début du rapport de présentation pour une meilleure compréhension du projet de PLU par le public.

La MRAe note que l'analyse de l'état initial de l'environnement est conclue par une synthèse des enjeux sous forme de carte, ce qui permet une appréhension globale de cette partie importante du rapport de présentation (RP, page 80).

La MRAe recommande l'ajout d'une synthèse globale similaire pour le diagnostic socio-économique.

### **B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **1. Logements vacants**

Le rapport de présentation (page 25) indique que la commune comporte 103 logements vacants en 2014, soit 14,4 % du parc de logements. Aucun recensement précis de ces logements n'a été fait pendant l'élaboration du PLU<sup>1</sup>. Dans la mesure où ce recensement est nécessaire pour fiabiliser l'hypothèse retenue (16 logements vacants remis sur le marché), la MRAe recommande de le mettre en œuvre dès que possible.

#### **2. Assainissement**

Le rapport de présentation (page 43) restitue les résultats des contrôles effectués sur les installations d'assainissement non collectif. Le taux de conformité n'est toutefois pas indiqué pour les 84 installations contrôlées entre 2011 et 2014. La MRAe recommande donc de compléter le rapport avec des données complémentaires.

Le dossier comprend, dans le rapport de présentation et dans les annexes, une carte du réseau d'assainissement collectif. La MRAe recommande de compléter cette information par l'ajout du zonage d'assainissement en vigueur. En effet, ce document est la seule pièce permettant de connaître les modalités retenues pour l'assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation.

#### **3. Ressource en eau**

Le rapport indique que la commune est située en zone de répartition des eaux (ZRE) et en zone à préserver pour l'alimentation en eau dans le futur (page 102). L'eau est donc un enjeu très fort pour le territoire, à la fois en matière de préservation des milieux et de tension sur la ressource en eau. Dès lors, afin de conforter par la suite la faisabilité du projet communal, la MRAe considère que l'assertion « Cette masse d'eau profonde présente également un bon état global avec une pression de prélèvements d'eau non significative » (rapport de présentation, page 43) est insuffisante. La MRAe recommande d'explicitier les capacités résiduelles du captage mobilisé pour l'eau potable au regard des autorisations de prélèvement existantes.

#### **4. Glaïeul d'Italie**

Le rapport de présentation (page 73) indique qu'une espèce protégée, le Glaïeul d'Italie, a été observée au lieu-dit Bergès. Le rapport ne contient toutefois aucune information permettant de localiser précisément la station d'observation de cette espèce et donc d'évaluer par la suite les mesures de préservation mises en place, notamment la protection stricte des parcelles préconisées dans le rapport de présentation. Ce dernier doit donc être complété.

---

1 Rapport de présentation, page 25 : « Un recensement des logements vacants devra donc être réalisé dans les bourgs principaux afin de mieux connaître l'état du parc dans les centres et de pouvoir définir des objectifs sur cette thématique importante à Buzet-sur-Baïse. »

## **C. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **1. Accueil de population et évaluation des besoins en logements**

La collectivité souhaite permettre l'accueil de 140 habitants d'ici 2030.

Le rapport indique que plusieurs scénarios ont été étudiés (page 89). Ceux-ci sont évoqués sans toutefois être clairement décrits. Cette lacune ne permet pas d'appréhender les choix effectués et rend plus difficile la compréhension du projet communal.

Dans le tableau des indicateurs (rapport de présentation, page 143), il est indiqué que la taille des ménages en 2014 était de 2,2 personnes par ménages et que la valeur cible en 2030 est également de 2,2 personnes par ménages. Cela impliquerait donc un besoin nul en logement pour le desserrement des ménages. Or, les différents objectifs présentés (notamment page 95 du rapport de présentation) comprennent 55 logements voués à « répondre à la logique de desserrement des ménages ».

La MRAe considère donc que l'estimation globale des besoins en logement doit être corrigée, et recommande que les besoins en foncier au regard des réels besoins en logements soient ajustés en recherchant une meilleure maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

### **2. Densités**

La densité associée aux opérations d'aménagement en extension urbaine est comprise entre 6 et 8 logements par hectares, y compris pour la zone 1AU la plus proche du centre-bourg.

La MRAe considère que cette densité est trop faible et recommande, notamment pour le secteur 1AUa au nord du Bourg, de mettre en œuvre des densités plus élevées.

### **3. Zones ouvertes à l'urbanisation**

Le rapport de présentation décrit globalement les zones à urbaniser (page 103). Afin de faciliter la compréhension de ce chapitre, la MRAe recommande d'harmoniser les noms des zones avec ceux du règlement. En effet, les zones 1AUa, 1AUb et 1AUx sont appelées à tort AUa, AUb et AUx dans le rapport de présentation.

Les enjeux environnementaux des différentes zones mobilisées pour l'urbanisation sont sommairement décrits dans le rapport de présentation (page 129). Une carte est présentée page 128 du rapport de présentation, mais l'échelle retenue ne permet pas une représentation fine des enjeux, notamment pour la localisation des alignements d'arbres à préserver pour la zone 1AUa au nord du bourg. L'absence de cartographie détaillée ainsi que de photographies aériennes et au sol nuit à une évaluation correcte des enjeux. Même si les informations environnementales relatives aux zones ouvertes à l'urbanisation laissent toutefois présager des incidences environnementales globalement faibles, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation afin d'explicitier les enjeux environnementaux pour chaque zone ouverte à l'urbanisation.

La MRAe note également que les investigations de terrain ont été réalisées en novembre 2017. Cette période n'est pas la plus favorable à l'observation pertinente de la flore et de la faune. La MRAe considère donc que l'évaluation des enjeux environnementaux n'est pas suffisante.

Pour le secteur 1AUa au nord du bourg, la MRAe considère que, en l'absence d'explications détaillées, l'analyse du règlement graphique et des orientations proposées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne permet pas d'assurer que les arbres indiqués comme à protéger dans le rapport de présentation<sup>2</sup> seront correctement préservés. Elle recommande donc de compléter les explications fournies et d'intégrer plus explicitement dans l'OAP des orientations visant à protéger ces arbres.

La MRAe note que l'extension de la zone d'activités économiques, pour une surface de 10,12 hectares, ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée. La MRAe rappelle que, conformément à l'article R. 151-20 du Code d'Urbanisme, les constructions ne pourront être autorisées dans cette zone 1AUx qu'après réalisation d'une OAP. L'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation pour cette zone apparaît donc nécessaire.

### **4. Assainissement**

Le rapport de présentation (page 131) indique que « Les secteurs proches du bourg seront desservis par le

---

<sup>2</sup> Page 129 : « Cet alignement fait partie d'une continuité écologique avec le petit bosquet qui longe le canal. La préservation de cet alignement d'arbres est importante. De plus, s'ils ne représentent pas de danger pour la population, les deux grands platanes en bordure de prairie peuvent être considérés comme arbres remarquables à préserver. »

réseau d'assainissement collectif. De fait, seul le secteur de Galineau, présentant une zone 1AUx hors réseau d'assainissement collectif, est susceptible d'augmenter les pressions sur la masse d'eau souterraine affleurante en présence.

La capacité résiduelle de la station d'épuration (720 équivalents-habitant) est nettement supérieure aux raccordements projetés.

Le rapport ne permet pas de déterminer facilement leur raccordement potentiel des secteurs voués à se densifier à l'assainissement collectif (cf. § B-2 ci-dessus). La MRAe recommande d'intégrer une analyse détaillée de l'aptitude des sols à l'auto-épuration pour évaluer les incidences de l'urbanisation pour le secteur de Galineau, et le cas échéant les secteurs à densifier non desservis par l'assainissement collectif.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Buzet-sur-Baise vise à encadrer le développement du territoire d'ici 2030.

Les besoins en logements et en surfaces ouvertes à l'urbanisation apparaissent sur-estimés. Ils doivent être précisés et prendre en compte les incohérences relevées dans le présent avis. La Mission Régionale d'Autorité environnementale considère également que les ambitions de densité doivent être augmentées pour réduire les impacts sur les espaces par la diminution des surfaces à urbaniser. En l'état, le projet de PLU ne traduit pas les orientations nationales de meilleure maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le rapport devrait par ailleurs être complété afin de faciliter l'évaluation des enjeux environnementaux des secteurs urbanisables, en extension et en densification, notamment sur les sujets de préservation des alignements d'arbres, des arbres remarquables, et pour les incidences des modalités d'assainissement retenues.

En conséquence ce projet devrait être repris.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

**signé**

Frédéric DUPIN