



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme
(PLU) de Virazeil (47)**

N° MRAe : 2021ANA39

dossier PP-2021-10955

Porteur du Plan : commune de Virazeil

Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale : 8 avril 2021

Date de la contribution de l'agence régionale de santé : 11 mai 2021

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 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 2 juillet 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

Le délégué 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 général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 13 février 2019, de la commune de Virazeil (1 689 habitants en 2018 sur un territoire de 19,87 km²), située dans le département du Lot-et-Garonne.

Virazeil est une commune rurale située aux portes de l'agglomération marmandaise, à 5,5 km de Marmande, 51 km de Bergerac et 96 km de Bordeaux (figure n°1). La commune est principalement agricole (87,7 % de son territoire en 2018) et la route départementale RD 933 qui la traverse constitue le support d'une urbanisation linéaire composée d'un tissu d'entreprises, notamment aux lieux-dit « Les Moulineaux », « Grand Champ » et « Prairie de Londres ».

La collectivité est incluse dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) « Val de Garonne Guyenne Gascogne » approuvé le 21 février 2014 et en cours de révision, qui compte au total 107 communes.



Figure n°1 : Localisation de la commune (source avis MRAe révision du PLU de Virazeil)

La modification simplifiée n°3 a pour objectif de modifier les règles de constructibilité dans les zones à vocation économique et de permettre l'extension de la zone à vocation économique « Prairie de Londres », située à l'est de la commune, le long de la RD 933.

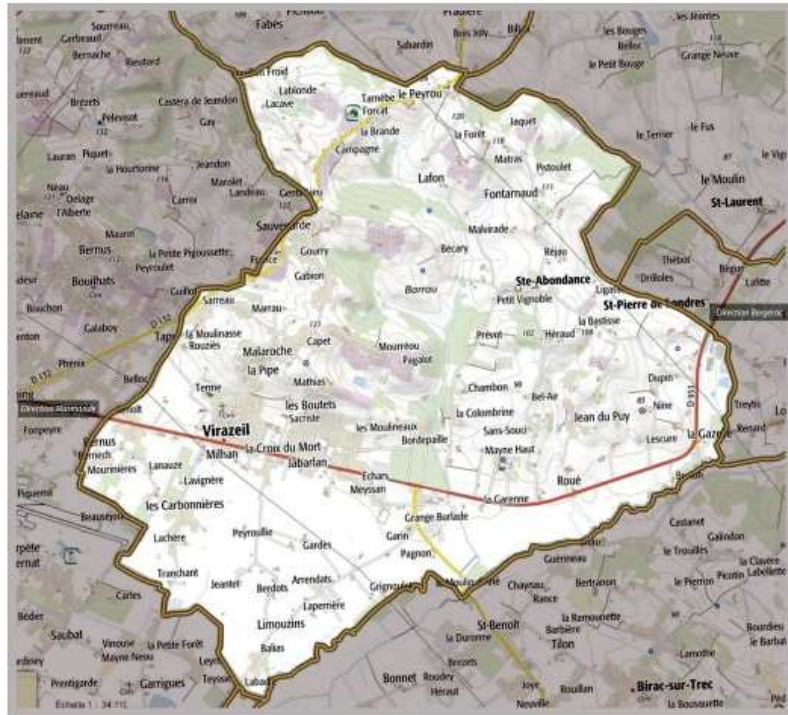


Figure n°2 : localisation des secteurs à vocation d'activité économique sur la commune de Virazeil (notice page 6)

Dans l'avis de l'Autorité environnementale émis en 2018 dans le cadre de la révision du PLU de Virazeil¹, la MRAe recommandait :

- une meilleure prise en compte du risque inondation ;
- de répondre à la nécessité de définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones AUe et AUx projetées ;
- de préciser le projet communal au regard des réels besoins du territoire (communal et intercommunal) en matière d'activités économiques ;
- de consolider l'identification de la trame verte et bleue sur le territoire pour utiliser ces outils à bon escient et ainsi assurer une mise en œuvre efficace de sa protection.

Le territoire communal ne comporte aucun site Natura 2000. La collectivité a réalisé volontairement l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°3 objet du présent avis.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, 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.

La 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. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

II - Objet de la modification simplifiée n°3

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU (figure n°3) vise plusieurs objectifs :

- sur le secteur « Prairie de Londres », ouvrir à l'urbanisation à court terme une zone de 4,43 ha à vocation économique, au droit d'une zone 2AUx existante, afin de permettre l'extension de l'entreprise Georgelin ;
- réduire la bande de recul de 75 à 15 m de l'axe de la RD 933 au droit de cette nouvelle zone AUx et la doter d'une OAP ;
- autoriser les constructions pour les commerces et activités de service dans les zones à vocation d'activités Ux et Uxc, AUx et AUxc et modifier la hauteur des constructions de 15 à 20 m dans les

¹ La révision du PLU de Virazeil a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 27 septembre 2018 consultable à cette adresse : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_6826_r_plu_virazeil_avis_ae_jo_mrae_signe.pdf

zones à vocation économique Ux et AUx.



Figure n°3 : zonage avant et après modification simplifiée n°3 au droit du secteur « prairie de Londres » (notice pages 17 et 18)

Le site concerné par l'ouverture de la zone AUx est localisé entre la route départementale RD933 et le ruisseau de Manet qui marque à l'est la limite communale. Il est composé de fossés, d'un étang artificiel et de terrains agricoles et de friches herbacées visibles depuis la route départementale. Il est situé partiellement en zone inondable. Il est précisé dans le PLU actuel que son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une étude « Amendement Dupont » et tenir compte du risque inondation (page 21 de l'exposé des motifs).

III – Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

1. Qualité du dossier

Le dossier comporte trois documents explicatifs (Exposé des motifs, OAP, Amendement Dupont) et un complément d'étude écologique relatif aux amphibiens.

Certaines modifications du règlement écrit présenté concernent l'ensemble des zones Ux, Uxc, AUx et AUxc Or, le document fourni ne fait pas apparaître clairement le règlement graphique, hormis sur le secteur « Prairie de Londres », ce qui ne permet pas de localiser l'ensemble des zones Ux, Uxc, AUx et AUxc concernées par la modification simplifiée n°3.

La MRAe recommande de présenter un dossier comportant un règlement graphique lisible permettant de distinguer les zones affectées par le projet de modification simplifiée n°3, d'appréhender les incidences du projet sur l'ensemble des secteurs concernés et les mesures d'évitement-réduction nécessaires. Faute d'informations dans le dossier, la MRAe n'est pas en mesure d'apprécier la prise en compte de l'environnement dans les modifications relatives à l'ensemble des zones à vocation économique.

Le dossier présente les indicateurs de suivi relatifs à l'urbanisme, l'économie, le paysage, l'environnement et l'énergie. L'origine des données et leur état initial ne sont pas précisés et ces indicateurs ne couvrent pas l'ensemble des thématiques du plan. En particulier elle n'aborde pas la thématique de la consommation d'espace, notamment pour un usage économique.

Concernant le suivi de la modification simplifiée n°3, la MRAe recommande d'introduire des données chiffrées incluant un état zéro des indicateurs de suivi et d'ajouter un indicateur relatif à la consommation d'espace pour présenter un véritable protocole de suivi tel qu'attendu dans le cadre de l'évaluation environnementale.

2. Choix du site de la zone à vocation économique à urbaniser AUx

Dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la commune a défini comme objectif de pérenniser les activités économiques.

Le dossier mentionne dans ce cadre les perspectives de densification de la zone urbaine à vocation économique Ux au lieu-dit « Prairie de Londres » accompagnée de son extension en zone à vocation économique à urbaniser AUx pour permettre le développement d'une entreprise au plus près de ses installations existantes. Le dossier ne mentionne cependant pas clairement si les 4,5 ha sont dédiés au projet de cette entreprise, ou bien répondent également à d'autres besoins. Comme déjà évoqué dans l'avis de la MRAe relatif à la révision du PLU, les éléments du dossier ne permettent pas d'appréhender le projet communal au regard des besoins effectifs du territoire (communal et intercommunal) en matière d'activités économiques, ni les alternatives offertes à l'intérieur des zones Ux existantes, y compris sur le secteur concerné « Prairie de Londres ».

La MRAe estime que les raisons du choix d'ouverture en AUx devraient être étayées par une analyse élargie de l'offre foncière à vocation économique. Le dossier devrait préciser, vis-à-vis d'objectifs précis ou de demandes identifiées, les potentialités de développement offertes par le PLU actuel, et sur la zone Ux déjà ouverte, ainsi qu'à une échelle plus large pour répondre aux objectifs de l'entreprise identifiée (Georgelin) et des autres acteurs économiques. Il convient de situer cette nouvelle consommation d'espaces agricoles et naturels au sein d'une prise en compte de l'économie nécessaire des sols, pouvant ainsi par exemple se traduire par des fermetures de zones initialement envisagées, ou par des alternatives offertes à l'entreprise Georgelin sur des terrains inclus dans l'emprise actuelle du zonage Ux sur le secteur retenu.

3. État initial de l'environnement

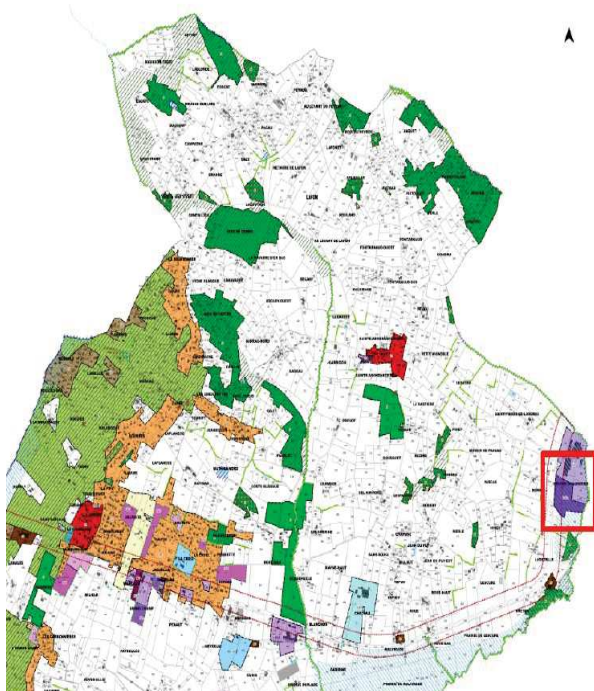
La commune de Virazeil se situe à cheval entre deux entités paysagères, à savoir la vallée de la Garonne à Marmande et l'arrière-pays marmandais. Le site AUx se situe sur des terrains plats le long d'un axe classé à grande circulation (la RD 933), d'où les vues sur les parcelles concernées sont directes.

Le ruisseau de Manet et sa ripisylve, qui bordent la zone AUx, à l'est de la zone d'activité du secteur « Prairie de Londres », sont identifiés dans le PLU comme éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) communale (figure n°4). Peu profond et d'environ trois mètres de large, le cours d'eau est bordé par une végétation attractive pour la biodiversité (par exemple les libellules comme l'Aesche mixte ou les oiseaux d'eau comme la Gallinule poule d'eau). Il est protégé dans le PLU par une inconstructibilité de dix mètres de part et d'autre du cours d'eau et par l'obligation de perméabilité des clôtures.

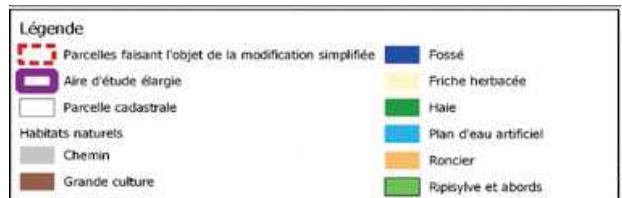
Des prospections de terrain ont été conduites les 25 novembre 2020 et 8 décembre 2020 sur une aire d'étude élargie (cf. figure 5 reproduite ci-dessus). Occupée sur sa partie ouest par des cultures, la zone présente un plan d'eau, des fossés reliés au ruisseau et des haies éparses sur sa partie est. Les investigations ont été complétées le 21 février 2021 par un inventaire relatif aux amphibiens et aux oiseaux, et en mars pour la flore longeant le ruisseau (cf. page 38 de l'exposé des motifs). Les données indiquent la présence d'espèces protégées telles que la Grenouille verte, observée sur la berge est de l'étang artificiel et la Grenouille agile observée à proximité des parcelles concernées par la modification simplifiée n°3 du PLU.

La MRAe estime que les prospections conçues comme un « pré-diagnostic écologique avancé » dans le dossier, devraient être menées sur des périodes plus favorables au recensement des espèces. Elle recommande de compléter les inventaires réalisés et de présenter les résultats de ces inventaires.

Le dossier indique que des éléments complémentaires seront fournis à l'issue des diagnostics relatifs aux amphibiens, aux oiseaux et à la flore. Ces éléments sont en tout état de cause nécessaires pour permettre d'apprécier les enjeux et l'adéquation des mesures d'évitement-réduction d'impact envisagées par la modification du PLU. Les enjeux relatifs aux zones humides restent à préciser.



Figures n°4 : Trame verte et bleue communale (notice page 47)



Figures n°5 : Habitats naturels (notice page 39)

4. Incidences du projet de modification simplifiée n°3 du PLU

a. Incidences sur la consommation d'espace

Dans le PADD² du PLU, la commune a défini comme objectif de pérenniser les activités économiques et prévoit trois hectares supplémentaires dédiés à ces activités³ mais le dossier ne précise pas les sites concernés par cet objectif. Le projet de modification simplifié prévoit déjà 4,43 ha en extension du secteur « Prairie de Londres », soit 50 % de plus que l'objectif initial. Il ne précise pas le foncier encore disponible au droit des autres zones à vocation économique. Le dossier ne permet donc pas d'appréhender les surfaces économiques potentiellement urbanisables sur le territoire communal ni de les apprécier au regard de l'objectif formulé dans le PADD.

La MRAe recommande de préciser l'évolution des surfaces destinées à un usage économique au regard des objectifs d'accueil d'activité formulés dans le PLU en vigueur. Cette analyse doit permettre d'établir la cohérence du projet de modification simplifiée n°3 avec le projet communal.

b. Incidences sur les habitats naturels

Le dossier indique qu'un des deux bâtiments projetés par les établissements Georgelin au sein de l'extension AUx se trouve au cœur du site de production, et selon les illustrations fournies, sur des espaces partiellement artificialisés. Il précise que le second bâtiment a été positionné au plus près des installations existantes et en tenant compte des enjeux relatifs à la RD 933 et des enjeux environnementaux (risque inondation, cours d'eau, haies).

Le règlement prévoit un retrait au minimum de 15 mètres de l'axe de la RD 933 sur le site du secteur de « Prairie de Londres ». La MRAe constate toutefois que si le Manet et sa ripisylve font bien l'objet d'une protection dans le PLU, le dossier ne permet pas d'appréhender la démarche d'évitement des enjeux identifiés (haies, alignements d'arbres, fossés et plan d'eau artificiel), tous inclus dans la zone AUx et qui ne bénéficient d'aucune protection dans le règlement présenté.

2 Projet d'aménagement et de développement durable, page 14 du dossier

3 Page 14 de la notice explicative

La MRAe recommande, pour traduire la volonté affichée de protection des enjeux identifiés, de préciser le parti d'aménagement dans l'OAP relative à la zone AUx et d'introduire dans le règlement des dispositions de protection spécifiques des habitats d'espèces recensés à l'intérieur de la zone AUx du secteur « Prairie de Londres ». Le diagnostic et la prise en compte des zones humides restent également à réaliser.

c. Paysage

Le règlement écrit prévoit la réduction de la bande de recul de 75 à 15 m de l'axe de la RD 933 au droit de la zone AUx, dérogeant ainsi à l'article L111-6⁴ du code de l'urbanisme. Cette réduction de la marge de recul, à l'ouest de la zone, est justifiée par le souhait de prendre en compte les enjeux environnementaux (risque inondation, cours d'eau, haies) contraignant l'implantation des activités à l'est de la zone. De plus, le règlement écrit prévoit une hauteur maximale des constructions à usage d'activités de 20 mètres (au lieu de 15 m dans l'actuel règlement).

Le dossier présente les illustrations permettant de visualiser les incidences de ces évolutions dans le secteur « Prairie de Londres ». Les mesures d'insertion paysagère évoquées sont la constitution d'un alignement d'arbres le long de la RD 933 et la conservation des haies et boisements présents en zone AUx. Ces mesures, ne figurant pas en tant que parti d'aménagement de l'OAP, ne permettent pas d'assurer la préservation des enjeux identifiés.

La MRAe constate par ailleurs que le dossier ne permet pas d'appréhender les incidences paysagères de l'augmentation de la hauteur autorisée des bâtiments dans les autres secteurs Ux et AUx du PLU communal, ni les mesures envisagées pour éviter ou réduire ces incidences.

La MRAe recommande de présenter dans l'OAP relative au secteur « Prairie de Londres » le parti d'aménagement paysager et de développer l'analyse des incidences paysagères de la modification simplifiée n°3 pour les autres secteurs Ux et AUx du PLU communal.

d. Incidences sur la ressource en eau

La commune de Virazeil est concernée par l'Arrêté Préfectoral n° 2010288-0003 relatif à l'activité de la SAS Georgelin, précisant les prélèvements d'eau destinés à la consommation humaine (cinq puits utilisés sur le site) et leurs zones de protection, arrêtés le 15 octobre 2010. La production de l'usine a connu plusieurs arrêts partiels ou complets au cours des dernières années en raison d'une ressource en eau disponible insuffisante ou affectée par des problèmes qualitatifs.

Pour répondre à ses besoins en eau potable et sécuriser son approvisionnement, tant en qualité qu'en quantité, le porteur de projet est engagé dans une démarche de création d'un forage profond afin de compléter l'approvisionnement actuel permis par plusieurs puits de surface. En fin d'année 2020, le porteur de projet a obtenu les autorisations pour la création d'un forage test, qui sera creusé en début d'année 2021, et qui visera à déterminer la qualité des eaux prélevées et le débit possible. Le dossier ne permet pas d'appréhender l'état quantitatif de la nappe concernée ni les prélèvements prévus sur cette nappe.

L'évolution du zonage 2AUx en AUx étant étroitement liée aux possibilités de forage profond et étant susceptible de l'affecter, la MRAe recommande de compléter le diagnostic concernant l'état de la nappe et l'évolution prévisible des prélèvements sur cette dernière.

e. Incidences sur la qualité de l'eau

Le dossier indique que le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste significative sur les capacités épuratoires communales. L'entreprise Georgelin dispose de sa propre station d'épuration dont le suivi est prévu par les arrêtés préfectoraux régissant les autorisations d'exploiter une ICPE. Cette station d'épuration a été créée en 2006, puis agrandie en 2014. Toutefois, les éléments présentés ne permettent d'apprécier les performances de cet équipement ni la qualité des rejets dans le milieu naturel.

La MRAe recommande de présenter les performances de la station d'épuration propre à l'activité de l'entreprise Georgelin et l'évolution des dispositifs envisagés en relation avec le projet d'extension de la zone AUx. Ces évolutions devront répondre au projet de cette entreprise et également aux éventuelles autres besoins de la zone AUx, étant entendu que le dossier ne précise pas si la zone AUx est dédié au projet de cette seule entreprise Georgelin ou également à d'autres activités.

⁴ Article R111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

Le ruisseau de Manet se jette à 700 m à l'aval dans le Trec de la Greffière, que le SDAGE⁵ Adour Garonne 2016-2021 a classé comme axe prioritaire pour le rétablissement de la circulation des poissons migrateurs. Le dossier n'en précise toutefois pas l'état ni les objectifs du SDAGE en matière de qualité des cours d'eau.

La partie Est de la commune de Virazeil se situe à environ huit kilomètres du site Natura 2000 *La Garonne en Nouvelle-Aquitaine* (zone spéciale de conservation délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore). L'intérêt du site repose notamment sur la présence de trois espèces d'intérêt communautaire prioritaires : l'Esturgeon européen, l'Angélique des estuaires et le Vison d'Europe. Le site joue également un rôle capital pour les poissons migrateurs puisqu'il héberge pour la reproduction, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, l'Alose feinte et la Grande Alose. Il est également un corridor de déplacement pour le Saumon atlantique. Le dossier précise que le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Virazeil n'est pas susceptible d'avoir une incidence néfaste significative prévisible sur le réseau Natura 2000.

La MRAe recommande de préciser dans le dossier les caractéristiques des eaux du Trec de la Greffière et de mentionner les objectifs du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 en matière de qualité des eaux de cet affluent de la Garonne. La MRAe estime que la situation du site dans le bassin hydrographique et à l'amont de la Garonne renforce la nécessité pour le PLU d'envisager dès ce stade, les mesures permettant d'avoir des assurances quant à la gestion quantitative et qualitative des rejets (eaux pluviales et eaux usées) dans le milieu naturel.

f. Incidences sur l'agriculture

La nouvelle zone AUx du secteur « Prairie de Londres » s'étend sur des parcelles agricoles d'une superficie totale de 2,4 ha utilisées pour la culture de maïs et du tournesol.

Le dossier indique que la part du foncier agricole prélevé (0,6%) est faible au regard du caractère agricole préservé à l'échelle de la commune et que ces parcelles représentent un enjeu très faible, sans toutefois apprécier d'autres critères que la superficie des terrains (organisation de l'exploitation ou qualité agronomique des sols par exemple).

La MRAe recommande d'élargir les critères de définition de l'enjeu agricole et de questionner les incidences de la modification simplifiée n°3 du PLU sur cet enjeu.

g. Incidences sur les risques

Selon l'atlas des zones inondables (AZI) diffusé le 17 juillet 2013, et qui a été élaboré sur le Manet et le Trec aval, la quasi-totalité de la future zone AUx est inondable (figure n°3). La MRAe rappelle que le rapport de présentation relatif à la révision du PLU n'analysait pas les risques inondation et aléa feu de forêt et recommandait de décrire les enjeux liés à l'ensemble de ces risques, en détaillant les incidences potentielles sur la constructibilité des secteurs concernés.

Le règlement présenté dans le dossier autorise les constructions ou activités permettant le commerce de détail notamment les commerces, les activités de service et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il indique que les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation sans prescription spécifique.

La MRAe estime que la constructibilité de ces terrains est susceptible de modifier le champ d'expansion des crues et de générer des incidences, non évoquées dans le dossier, que le règlement ne prend pas en compte.

La MRAe recommande de présenter les incidences de la constructibilité de la zone AUx en site inondable, de réinterroger ainsi la création de la zone AUx au regard du risque inondation, et de compléter le règlement écrit par des dispositions prenant en compte ce risque.

La MRAe recommande à nouveau, comme formulé dans l'avis relatif à la révision du PLU, de présenter l'aléa feu de forêt.

⁵ schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

IV - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de modification simplifiée n°3 par déclaration de projet du PLU de Virazeil, a pour objet de modifier les règles de constructibilité des zones à vocation économique et prévoit l'extension de la zone à vocation d'activité au lieu-dit «Prairie de Londres», sur une superficie d'environ 4,5 ha.

Étant donné que l'objet de la modification simplifiée n°3 ne concerne pas uniquement le site « Prairie de Londres », la MRAe recommande de présenter les incidences du projet et les mesures d'évitement-réduction afférentes, sur l'ensemble du territoire communal et non sur le seul site concerné par l'extension de la zone à vocation économique AUx.

La MRAe estime que le dossier devrait mieux expliquer le choix du site d'extension de la zone d'activité au lieu-dit « prairie de Londres », notamment au regard des objectifs du PLU en matière de développement économique et que le projet de modification simplifiée n°3 devrait mieux prendre en compte les enjeux relatifs aux habitats d'espèces, au paysage et au risque inondation.

La MRAe recommande de préciser le fonctionnement du dispositif de traitement des eaux usées et la qualité de la ressource en eau potable actuellement exploitée sur le site.

La MRAe estime au vu de ces éléments que le choix du site pour l'extension d'une zone à vocation économique dans le secteur « Prairie de Londres » devrait être réinterrogé et que le dossier doit être repris dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Fait à Bordeaux, le 2 juillet 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Didier Bureau