



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

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

Avis sur la mise en compatibilité du PLU de Gimont par déclaration de projet relative au château de Larroque (32)

N°Saisine : 2024-013512

N°MRAe : 2024AO103

Avis émis le 09 octobre 2024

PRÉAMBULE

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

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 10 juillet 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone pour avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Gimont par déclaration de projet, pour permettre la réhabilitation du château de Larroque, situé sur la commune de Gimont (Gers).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation en date du 9 octobre 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Stéphane Pelat.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 5 septembre 2024 et a répondu le 20 septembre.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

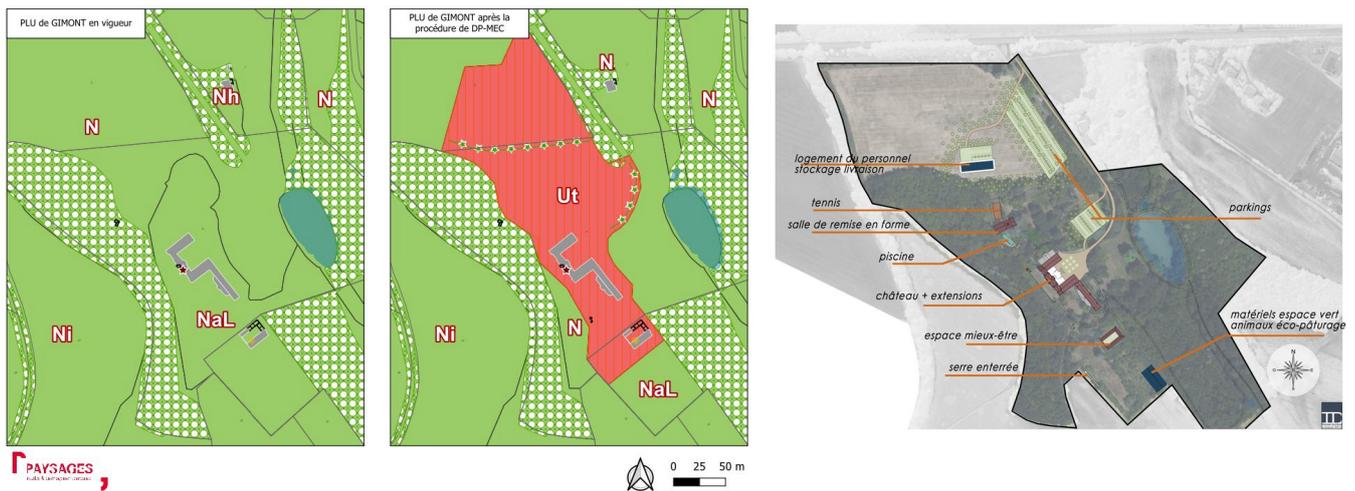
¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

AVIS

La communauté de communes Coteaux Arrats Gimone souhaite mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gimont, dans le Gers, par déclaration de projet, pour permettre la réalisation d'un projet de développement touristique sur le site du château de Larroque, situé à Gimont. L'évolution de ce site, identifié comme « patrimoine architectural et paysager emblématique du territoire », n'est pas autorisée dans le PLU actuellement applicable.

Le projet vise la réhabilitation du château, précédemment hôtel et restaurant, en hôtel 4 étoiles avec un restaurant gastronomique, et l'aménagement d'espaces liés au bien-être. Plusieurs constructions sont existantes, le château, ainsi que des annexes et équipements (bâtiment agricole, serre enterrée, tennis et piscine). Des extensions, réhabilitations, constructions et aménagements nouveaux sont prévus.

L'évolution du PLU consiste principalement à créer dans la zone naturelle un secteur spécifique au projet (Ut), autorisant les constructions et installations liées à une activité touristique.



A gauche et au centre : cartes de l'évolution du règlement graphique. A droite : projet. - document 1.1 Présentation

L'évolution du PLU prévoit aussi une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui encadre les grandes lignes du projet par des intentions et orientations qualitatives.

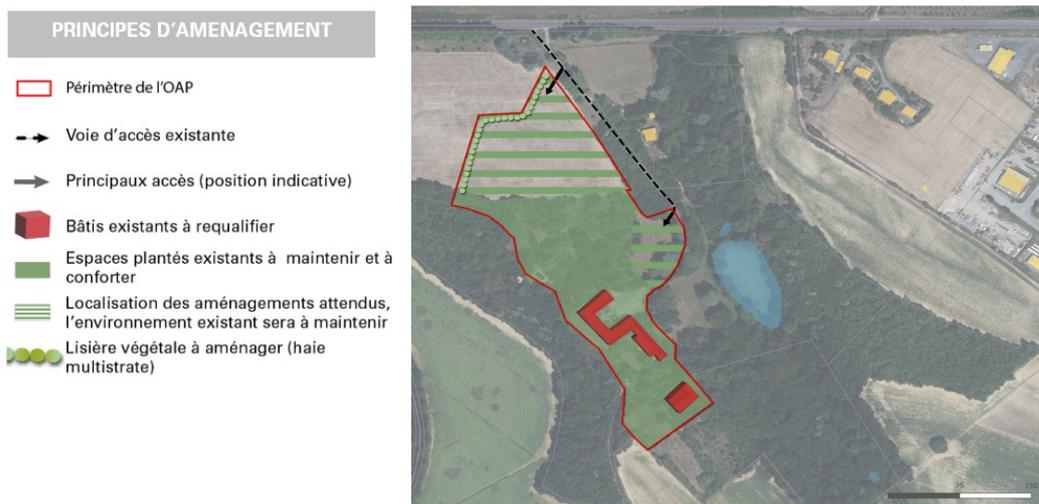


Schéma de l'OAP - document 1.1 Présentation

La superficie exacte du secteur Ut, amené à grever les espaces naturels et agricoles, n'est toutefois pas mentionnée. Le dossier identifie 4,9 ha de foncier impacté par l'ensemble du projet, mais les périmètres zonage Ut / projet ne semblent pas tout à fait identiques, et ce point mérite d'être précisé. La consommation d'espace totale du sous-secteur Ut impactera la consommation d'espace globale que pourra programmer le futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration, d'ici 2031².

2 La Loi « Climat et résilience » se donne en effet pour objectif de diminuer de 50 % la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, dans un objectif à terme de zéro artificialisation nette en

La superficie totale du projet au sens du code de l'environnement n'est pas non plus définie : il manque l'ensemble des aménagements nécessaires au projet, tels que les accès. En fonction de ces éléments, le projet lui-même pourra être soumis à procédure d'évaluation environnementale, dans le cadre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement. Une procédure commune d'évaluation environnementale des incidences du projet et du document aurait permis de mieux articuler la préservation des enjeux identifiés et l'évolution du PLU.

Sans avoir pu analyser le dossier d'évaluation environnementale de manière exhaustive, les principaux enjeux environnementaux traités résident dans la prise en compte des enjeux naturalistes du site et dans la prise en compte de la santé humaine.

Le terrain se situe dans un environnement préservé partiellement concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type II. Des inventaires terrain incluant notamment l'inventaire des habitats naturels, l'identification d'espèces diurnes et nocturnes, ainsi que la recherche de zones humides, ont été réalisés, selon un calendrier et une méthodologie clairement présentés, ce qui est positif. Il en résulte une analyse pertinente des enjeux naturalistes présents.

Mais le projet tel que présenté ne reprend pas toutes les mesures préconisées :

- certaines relèvent du niveau projet : précautions durant les phases chantier pour éviter toute pollution des milieux... Ces mesures ne peuvent pas être inscrites dans le règlement du PLU.
- d'autres sont du ressort du document d'urbanisme, mais ne sont pas reprises en totalité ; les deux zones humides identifiées par les inventaires terrain ne sont par exemple pas protégées. De plus, les mesures de préservation des éléments naturels figurent dans la seule OAP, qui n'a vocation à s'imposer au projet qu'en termes de « compatibilité ».

La MRAe recommande de clarifier les surfaces de projet et de consommation d'espace engendrées par le projet. Elle recommande d'intégrer les préconisations issues de la démarche d'évaluation environnementale pour démontrer la prise en compte des enjeux naturalistes identifiés.

Le bruit n'est pas analysé, ni décliné en mesures d'évitement ou de réduction, malgré la proximité de la zone artisanale de Lafourcade et du réseau routier (RD 924 et RN 124).

La MRAe recommande d'analyser l'exposition des futurs aménagements au bruit, et de décliner des mesures d'évitement et réduction.