



Mission régionale d'autorité environnementale

Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet
d'élaboration du plan local d'urbanisme
d'Estivaux (19)**

n°MRAe 2022ANA2

dossier PP-2021-11698

Porteur du Plan (de la Procédure) : Commune d'Estivaux

Date de saisine de l'autorité environnementale : 11/10/2021

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 29/11/2021

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 10 janvier 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.

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 objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Estivaux située dans le département de la Corrèze, à 23 kilomètres de Brive et 37 kilomètres de Tulle. La commune d'Estivaux, d'une superficie de près de 1 694 hectares accueille 427 habitants en 2018¹.

Elle est membre de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (CCAB) (110 000 habitants en 2018 répartis sur 48 communes) qui a approuvé son troisième programme local de l'Habitat² le 12 décembre 2016.

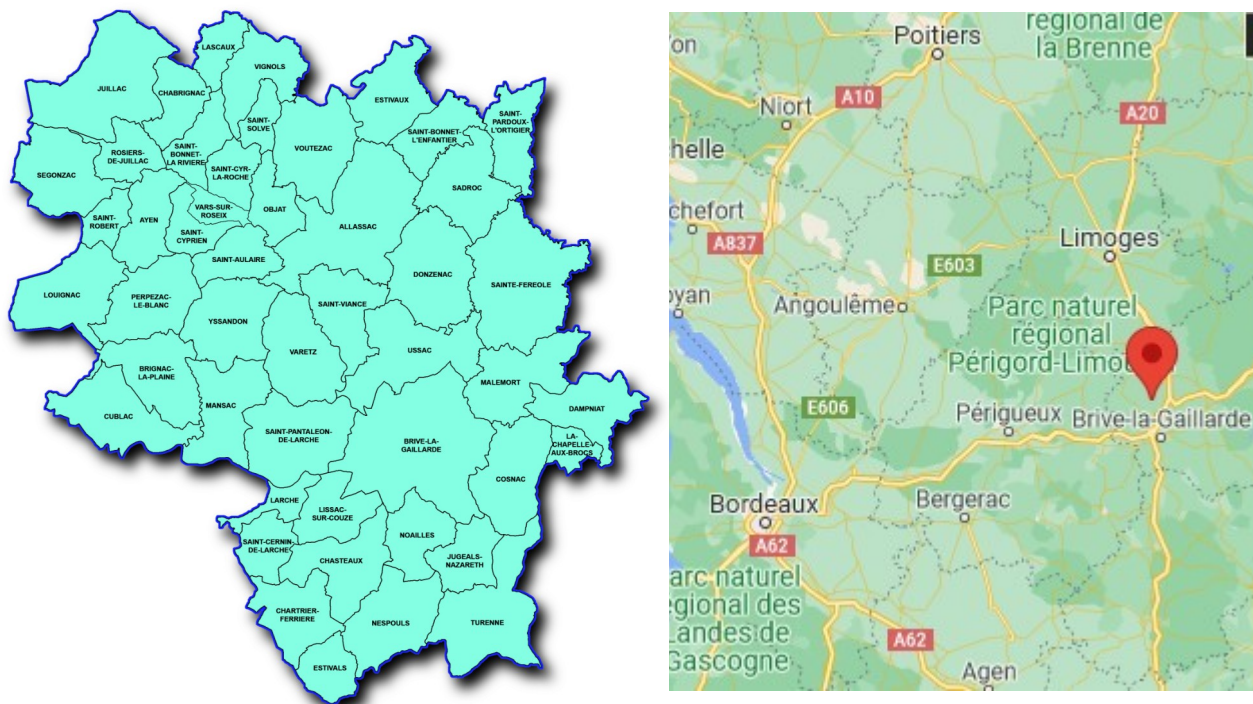


Figure 1 : Localisation et composition de la CA Bassin de Brive (sources : Google maps et dossier)

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Corrèze (82 communes) approuvé le 11 décembre 2012 ; sa révision générale a été prescrite le 8 mars 2021. Estivaux y est identifiée comme une commune de « bassin secondaire » autour de la polarité d'Allassac principalement.

Actuellement régie par le règlement national de l'urbanisme (RNU), la commune a arrêté son projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) le 28 septembre 2021. Elle envisage une croissance démographique permettant l'accueil de 73 nouveaux habitants sur 12 ans, nécessitant la réalisation de 43 logements supplémentaires et la mobilisation d'environ 7,93 hectares pour l'habitat et 7,67 hectares pour les activités économiques, dont touristiques.

L'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale systématique. Cette dernière 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. Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, à 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. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Remarques générales

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

1 Selon les dernières données de l'INSEE publiées en janvier 2021

2 A consulter sur son site : <http://www.agglodebrive.fr/wp-content/uploads/2014/10/PLH-approbation-déc2016.pdf>

Le résumé non technique reprend les principaux éléments du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et de l'explication des choix retenus. Il permet ainsi un accès synthétique et pédagogique à l'ensemble du dossier.

Le rapport de présentation propose un système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme couvrant les thématiques principales. Il pourrait toutefois être complété par des indicateurs portant sur le suivi de l'état de conformité des systèmes d'assainissement autonome. En outre, le système d'indicateurs est incomplet : il ne fournit aucune valeur sur les objectifs à atteindre et aucune précision sur la périodicité de suivi des indicateurs.

La MRAe recommande d'améliorer le système d'indicateurs proposé, qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme ainsi que de son bilan, en précisant les objectifs à atteindre et la périodicité de suivi. Il conviendra également de le compléter par des indicateurs portant sur la conformité des systèmes d'assainissement autonome.

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

1 - Démographie et logements

Depuis 1999, la commune connaît globalement une croissance de population et atteint, selon le dossier, 434³ habitants en 2017. L'évolution démographique observée provient essentiellement d'un solde migratoire positif combiné à un solde naturel proche de zéro. La taille moyenne des ménages est relativement élevée (2,6 personnes par ménage en 2017). Les taux de croissance exceptionnels des dernières années connues (en particulier entre 2007 et 2017) demandent toutefois à être expliqués pour justifier de leur prise en compte comme référence dans les calculs de besoins en logements.

Le parc de logement, plutôt ancien, est principalement composé de résidences principales qui représentent 72 % du parc en 2017 (167 résidences principales sur 233 logements en 2017). La part des logements vacants est en constante diminution depuis 1968 au profit notamment des résidences secondaires qui voient leur part atteindre 22 % de l'ensemble du parc en 2017.

La MRAe recommande de recenser et de caractériser le potentiel offert par les logements vacants et de donner des éléments explicatifs et prospectifs du développement des résidences secondaires sur la commune.

2 - Réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales et défense-incendie)

L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la région de Perpezac-le-Noir. L'alimentation principale est issue du château d'eau de Perpezac-le-Noir. La commune est concernée également par deux captages protégés situés au sud en limite avec la commune d'Allasac. Le stockage d'eau potable est effectué dans trois réservoirs disséminés sur la commune (Réjaudoux, Mons et Escures) représentant une capacité totale de 690 m³. D'après le rapport de présentation, le rendement du réseau est bon (75,6% en 2019).

La MRAe demande de donner des éléments quantitatifs sur les prélèvements d'eau potable actuels, les tensions éventuelles sur la ressource et la capacité résiduelle en tenant compte des besoins prévisionnels estimés des communes relevant des mêmes ressources.

La gestion du réseau d'assainissement est une compétence de la communauté de communes. Le réseau de collecte des eaux usées achemine les eaux usées vers une station d'épuration (STEP) située au sud-ouest du bourg. Il s'agit d'une station par lagunage qui présente une capacité de 180 EH, mise en service en 2000. La STEP est conforme en équipement et en performance (état des lieux 2019). La charge maximale en entrée est de 70 EH, laissant encore la possibilité de pouvoir brancher d'autres constructions au réseau collectif.

Concernant l'assainissement autonome, selon le rapport de présentation, la conformité des dispositifs d'assainissement est bonne puisque 80% des dispositifs contrôlés étaient conformes en 2019. La MRAe relève que le dossier donne peu de précision sur le nombre, la localisation et les dispositions prises pour améliorer les systèmes de traitement non conformes. Par ailleurs, en l'absence de carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux dans le dossier, il n'est pas possible d'appréhender les secteurs favorables et peu favorables à l'assainissement individuel.

La MRAe recommande de compléter le dossier par des données sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux et de préciser les objectifs et les dispositifs envisagés pour améliorer la conformité des installations d'assainissement non collectif.

3 Comme mentionné précédemment dans le présent avis (contexte), le dernier chiffre de l'INSEE connu de janvier 2021 évalue la population en 2018 à 427 habitants

3 – Caractéristiques socio-économiques

En 2017, 80 % des actifs (soit 192 habitants) travaillent hors du territoire communal. Selon le dossier, la commune bénéficie de l'attractivité de la couronne périurbaine de Brive et d'Allasac, commune limitrophe.

Hors agriculture, la commune recense principalement des établissements dans le secteur de la construction et du commerce, des transports et des services divers. Leur localisation et le nombre d'emploi ne sont pas précisés.

La surface agricole utile (781 ha) représente un peu moins de la moitié de la superficie du territoire communal. Le dossier souligne que cette proportion est relativement modérée pour un territoire au caractère rural où l'agriculture apparaît comme très présente dans le paysage. Cela peut s'expliquer par la présence de vastes massifs boisés et de zones de gorges. L'étalement récent de l'urbanisation a également impacté de manière non négligeable le foncier dédié à l'agriculture.

La production agricole est historiquement orientée vers l'élevage bovin (sous plusieurs Labels de qualité) complété par l'arboriculture (pommes bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée AOP « Pomme du Limousin », noix sous l'AOP « Noix du Périgord », et châtaignes). Quelques systèmes d'exploitation sont basés sur l'élevage d'ovins et la production végétale.

Le diagnostic présente plusieurs cartographies dont une synthèse identifiant les bâtiments d'élevage, les surfaces épandables et les périmètres des vergers. L'analyse des contraintes engendrées par ces sites d'exploitations vise à définir :

- les zones de cohabitation « arboriculture - zone urbanisée » ;
- le principe de réciprocité bâtiments d'élevage - habitat de tiers ;
- les règles d'éloignement (des habitations et cours d'eau) des surfaces dédiées aux épandages.

La commune présente un nombre important de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, parfois abandonnés du fait de l'arrêt d'activité de certaines exploitations agricoles. Selon leur intérêt, ces bâtiments devraient faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Quatre à cinq projets de réaffectation de bâtiments agricoles en habitation ou en local artisanal ont été identifiées dans le cadre du projet de PLU.

La MRAe recommande de présenter une analyse plus précise de l'activité économique hors agriculture permettant d'identifier les besoins et les pistes d'économie de foncier à vocation économique dans le cadre du projet de PLU.

4 – Milieux et ressources naturelles

La commune se caractérise par la présence d'un réseau hydrographique dense et l'alternance de secteurs agricoles ouverts et de secteurs boisés. Elle est concernée par le site Natura 2000 *Vallée de la Vézère d'Uzerche (FR7401111)*. Bien qu'anthropisé au niveau de la rivière (barrage du Saillant) et traversé par une voie ferrée (Paris-Toulouse), ce site est encore très sauvage d'après le dossier et reste un axe important pour le retour du saumon après le franchissement du barrage.

Deux Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) *Rochers du Saillant (Vallée de la Vézère)* et *Vallée de la Vézère* à la limite départementale complètent la valeur patrimoniale référencée du territoire communal.

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire s'appuie sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-Limousin adopté le 2 décembre 2015. Une carte de synthèse de la trame verte et bleue (TVB) communale permet d'identifier les réservoirs de biodiversité et les éléments de continuités écologiques les plus notables.

La MRAe recommande de préciser la méthode employée pour définir la trame verte et bleue communale. Elle recommande également de décrire de manière plus détaillée la ZNIEFF et ses connexions au sein de la trame verte et bleue communale. Elle rappelle également qu'il convient de s'appuyer sur la trame verte et bleue définie par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020.

Selon le dossier, les milieux humides ont été définis sur la base des travaux menés par l'établissement public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) de 2007 à 2011, complétés par une analyse de terrain. Douze zones humides fonctionnelles (au regard de la présence d'une végétation hydrophile visible), représentant un total de 8,6 ha environ, ont été identifiées.

La MRAe souligne la qualité du travail réalisé qui nécessite toutefois d'être complété afin de disposer d'une caractérisation complète des zones humides du territoire communal en application des

dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique).

5 – Risques et nuisances

La commune d'Estivaux se caractérise par deux risques majeurs : inondation et rupture de barrage.

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque naturel d'Inondation (PPRI) du bassin de la Vézère approuvé le 29/08/2002 et modifié en 2016. Elle est également concernée par le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation) Adour-Garonne approuvé en 2016. Elle est couverte par le Plan Particulier d'Intervention du barrage de Monceaux la Virole, adopté le 21 décembre 2009 qui englobe 28 communes de Corrèze et 22 communes en Dordogne. Une information préventive a été réalisée auprès des populations par la distribution de plaquettes dans les zones à risque.

Au-delà de ces risques majeurs, l'aléa mouvement de terrain peut s'avérer sensible sur certains secteurs du territoire communal.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique et s'impose en tant que telle sur le territoire communal. Au-delà du PPRI, le rapport recense de nombreux cours d'eau dont les abords doivent être préservés de l'urbanisation afin de conserver leur champ d'expansion de crue. En complément de cette mesure, la collectivité prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou, en cas d'impossibilité, la régulation des débits de fuite vers le réseau d'eaux pluviales.

La MRAe note la présence de cartographies dans le rapport de présentation et en annexes illustrant les explications facilitant l'appréhension de ces risques.

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

1 - Justification du projet communal

Le rapport de présentation contient un seul scénario de développement communal qui prévoit d'accueillir 73 nouveaux habitants d'ici douze ans. La collectivité justifie le scénario retenu par la volonté communale de maintenir la croissance démographique observée récemment (gain annuel moyen de 6,1 habitants entre 2007 et 2017) tout en étant compatible avec les objectifs en matière de production de logements définis dans le programme local de logements de la CABB.

Toutefois, la collectivité ne démontre pas la pertinence de l'hypothèse de croissance démographique retenue, ni sa cohérence avec les objectifs chiffrés du PLH de la CABB et du SCoT (relevant de pas de temps certes différents de celui du projet de PLU).

La MRAe recommande d'apporter les développements nécessaires pour mieux appréhender le projet communal et son articulation avec les objectifs chiffrés du PLH et du SCoT.

La commune se fixe comme objectif de réaliser 43 logements supplémentaires d'ici 12 ans répartis de la façon suivante : 28 logements pour couvrir les besoins en logements de nouveaux arrivants et 15 logements pour anticiper le maintien de la population existante (phénomène dit de desserement des ménages).

La présentation du calcul du besoin en logements est insuffisamment justifiée quant à ses hypothèses pour permettre d'évaluer la cohérence des valeurs appliquées à ses composantes. Par ailleurs, certaines composantes du calcul du besoin en logement sont absentes comme le potentiel de logements mobilisables à l'issue de changement de destination à vocation d'habitat (91 bâtiments⁴ identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme) ou de modes d'occupation afin de les déduire des besoins de construction de nouveaux logements et ainsi réduire la consommation d'espaces.

En l'état, le dossier n'apporte pas d'éléments suffisants justifiant le niveau de besoin en construction de logements à l'horizon de l'échéance du PLU. La MRAe recommande de reprendre le calcul du besoin en logements afin de mieux l'adapter aux caractéristiques du territoire.

Pour la réalisation de nouveaux logements, le projet de PLU prévoit de conforter l'urbanisation du bourg, du secteur de la « Croix des Chariots » et des villages⁵ ne concentrant pas d'enjeux agricoles ou environnementaux selon le dossier. Dans les secteurs peu denses où réside une activité agricole (présence de bâtiments d'élevage notamment), la collectivité a souhaité également permettre une évolution du bâti et des changements de destination.

4 Rapport de présentation, page 273

5 Villages concernés : en zone urbaine Ub les secteurs « Freyssinet », « Le Pilou », « Au Puy » et « Cessac-Haut » ; en zone agricole Ah pour combler une dent creuse entre deux maisons au village « Le Plézoudou »

Selon le rapport de présentation⁶, la surface ouverte à l'urbanisation pour la production de ces logements dans le futur PLU est d'environ 6,8 hectares, dont 1,7 hectares au sein de zones 2AU, avec une rétention foncière unique de 1,3 ha et une densité urbaine de huit logements/ha.

Cette mobilisation foncière représente près du double de celle de la période 1999-2014 (de l'ordre de 4,9 hectares).

Le choix des zones à urbaniser mériterait d'être mieux articulé avec l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis⁷ qui révèle 4,6 hectares de disponibles hors rétention foncière. L'application d'un quota unique de rétention de 1,3 ha à l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation reste à justifier.

Par ailleurs, la MRAe relève que le bilan surfacique du plan de zonage⁸ affiche quant à lui une ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 7,95 hectares dont 4,13 ha en zones urbaines Ub, 3,5 ha en zones à urbaniser AU1 et 2AU et 0,30 ha en zone agricole au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah.

La MRAe estime nécessaire, une fois les incohérences du bilan surfacique levées, de mieux justifier la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) à l'horizon des 12 prochaines années, notamment en ce qui concerne le coefficient de rétention foncière et la définition de l'enveloppe urbaine appliqués ainsi que la densité urbaine brute retenue.

Elle recommande également à la collectivité de réinterroger le projet afin de réduire la consommation d'espace pour répondre aux exigences de modération de la consommation d'espace du SRADDET Nouvelle-Aquitaine qui fixe un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces NAF par rapport à la période 2009-2015.

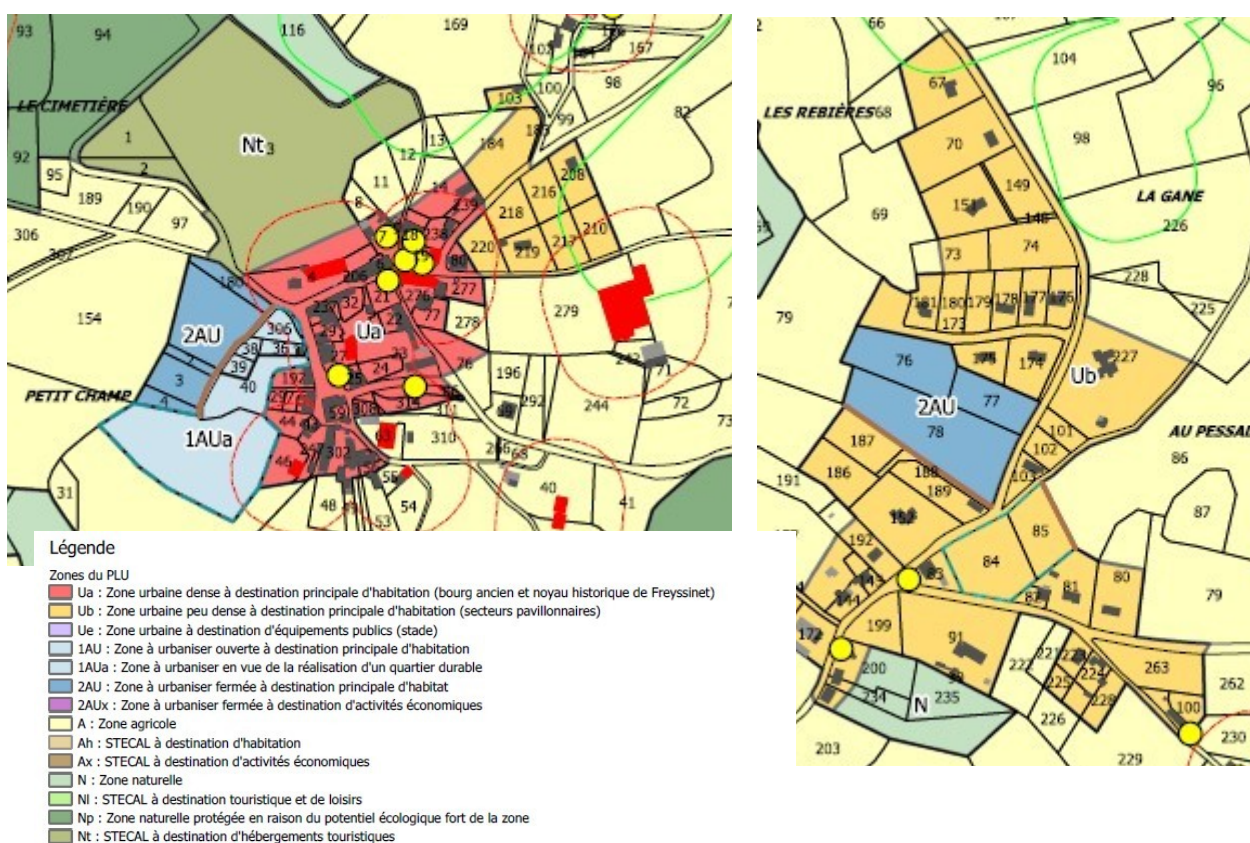


Figure 2 : extrait du plan de zonage du dossier de PLU

Pour la réalisation de zones de développement économique, la commune souhaite mobiliser 7,67 ha répartis sur cinq sites, dont trois dédiés au tourisme :

- une zone 2AUx de 1,27 ha implantée au croisement de la RD 9 (route d'Allasac à Perpezac-le-Noir) et de la RD 9E2 (route menant au bourg) ;

6 Rapport de présentation, pages 289 et suivantes

7 Rapport de présentation, page 167

8 Rapport de présentation, pages 312 et suivantes

- un STECAL en zone agricole Ax de 3 700 m² au village « Réjaudoux » autorisant l'ensemble des destinations d'activités économiques afin de permettre la reprise par une entreprise d'un bâtiment d'activité désaffecté ;
- 1 STECAL, au sein de la zone naturelle, sur le site « Des Chapelles » en zone NI sur 4 700 m² autorisant les sous destinations artisanat, commerce de détail, restauration, équipements sportifs et autres à condition d'être légères et démontables ;
- 2 STECAL au sein de la zone Nt autorisant les sous destinations artisanat, commerce de détail, restauration et activités de service au nord du bourg sur 3,2 ha et dans le secteur de « Tireygeols » sur 2,3 ha.

Faute d'analyse dans le dossier, la MRAe recommande de justifier le développement économique et touristique tant en termes de réponse aux besoins, que de surfaces ouvertes à l'urbanisation. Elle recommande également de présenter les sites alternatifs d'implantations à l'échelle du territoire communal et intercommunal en particulier les terrains vacants sur des zones d'activités déjà ouvertes.

2 – Prise en compte de l'environnement par le projet

Concernant la prise en compte des enjeux sur les milieux physiques et naturels du territoire communal, d'après le rapport de présentation, le PLU s'est attaché à protéger toutes les masses boisées et la quasi-totalité des surfaces des zones naturelles participant des trames vertes et bleues au sein de la zone naturelle largement inconstructible. Les milieux les plus remarquables, faisant partie de la trame verte et bleue, et les zones humides liées aux cours d'eau ont été classés en zone naturelle protégée Np où toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, la MRAe rappelle que le travail sur la caractérisation de l'ensemble des milieux humides sur le territoire communal est à mener à son terme pour assurer une complète prise en compte de cet enjeu dans le projet de PLU.

La MRAe invite la collectivité à mieux encadrer certaines activités comme les affouillements largement autorisés dans son règlement écrit même en zone naturelle afin de mieux prendre en compte les enjeux concernant les milieux humides et les zones identifiés par l'aléa inondation (zone NI).

Concernant le choix des zones de développement, la collectivité prévoit l'ouverture à l'urbanisation de trois zones de développement à vocation d'habitat :

- au bourg, classée en zones à urbaniser 1AUa et 1AU ;
- les deux autres au sein des secteurs « La Croix des Chariots » et « Cessac-Haut 1 et 2 ».

A cela s'ajoutent les trois STECAL à vocation économique prévus en zone naturelle à vocation touristique (dont l'une à proximité du site Natura 2000 *La Vallée de la Vézère d'Uzerche*) susceptibles d'avoir des incidences résiduelles jugées moyennes à faibles sur les milieux naturels. Or, ces secteurs ont été identifiés comme présentant des enjeux moyens à forts.

Le rapport ne permet pas, à défaut de présentation d'alternatives et d'une analyse suffisante des mesures de préservation prévues par le PLU, de juger d'une prise en compte suffisante de l'environnement et de la pertinence de la démarche d'évitement-réduction d'impact.

Les enjeux vis-à-vis de Natura 2000 demandent en particulier à être évalués plus finement, permettant de conclure l'évaluation des incidences réglementaire de façon probante. Le rapport de présentation n'apporte pas de justifications sur le bien-fondé de l'urbanisation des zones identifiées à enjeux de degrés moyens à forts laissant subsister des impacts résiduels malgré la mise en œuvre d'OAP.

La MRAe demande à la collectivité de réexaminer ses choix de développement afin de proposer un projet communal de moindre impact environnemental notamment sur le site Natura 2000 et ses affluents identifiés comme réservoirs de la trame verte et bleue et sur les zones à dominante humide recensées.

Le captage en activité fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (AS1) limitant l'utilisation des sols en son sein et s'imposant en sus du règlement du PLU. Les terrains concernés par ce captage sont de fait classés en zone naturelle Np.

Concernant les réseaux publics et plus particulièrement celui des eaux usées, le PLU prévoit des ouvertures à l'urbanisation dans des secteurs non raccordés. En l'absence de données sur l'aptitude des sols et la capacité résiduelle du réseau à traiter le supplément d'effluents, le rapport de présentation ne démontre pas la capacité d'accueil de nouveaux arrivants sur le territoire communal.

Concernant les aspects relatifs aux problématiques de santé-environnement, le rapport indique⁹ éviter les difficultés de cohabitation entre l'agriculture, dont les vergers, avec l'habitat et les activités économiques par la mise en œuvre d'un périmètre de protection traduit dans le plan de zonage et par le traitement spécifique des bordures des zones concernées. Toutefois, trois zones de conflit semblent persister : : la première au sein de la zone UB au nord du Bourg, la deuxième au sein de la zone Ue à l'est et la dernière à l'extrémité d'une zone Nt.

III – Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Estivaux vise à encadrer le développement de son territoire d'ici 12 ans. Il prévoit l'accueil de 73 habitants supplémentaires, un besoin de 43 nouveaux logements et la mobilisation d'environ 7,93 hectares pour l'habitat et 7,67 hectares pour l'activité économique.

La commune exprime le souhait d'une maîtrise de la consommation foncière et d'une limitation de l'étalement urbain diffus, en concentrant les secteurs à urbaniser au niveau du centre bourg et des principaux secteurs actuels de développement urbain. En contradiction avec l'objectif affiché, le projet d'urbanisation entraîne cependant une consommation foncière qui semble excessive.

La MRAe considère que le projet doit être réexaminé afin de s'inscrire dans un objectif plus drastique de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels conforme aux orientations régionales. Pour ce faire, une analyse raisonnée des besoins et de leur mode de satisfaction doit en particulier conduire à réinterroger les zones ouvertes à l'urbanisation en extension et celles dédiées aux activités économiques.

Les densités d'urbanisation prévues pour l'habitat apparaissent trop faibles. La valorisation des logements vacants et la prise en compte des bâtiments changeant de destination dans le calcul des besoins en logements doivent également contribuer à l'objectif.

Globalement, les éléments fournis dans le dossier pour les zones appelées à être urbanisées ne sont pas suffisants pour garantir la mise en œuvre d'une démarche de moindre incidence sur l'environnement, notamment sur les zones humides et la trame verte et bleue à enjeux forts. Par ailleurs, la contribution du projet de PLU à la gestion des risques et nuisances n'est pas suffisamment démontrée.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Fait à Bordeaux, le 10 janvier 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Raynald Vallée

9 Rapport de présentation, pages 351 et 329