



Mission régionale d'autorité environnementale

Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°3  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de Lot-et-Tolzac (47)**

n°MRAe 2022ANA43

dossier PP-2022-12174

**Porteur du Plan (de la Procédure) :** communauté de communes Lot-et-Tolzac

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 4 février 2022

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :** 9 mars 2022

**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 29 avril 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Annick Bonneville.*

*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.*

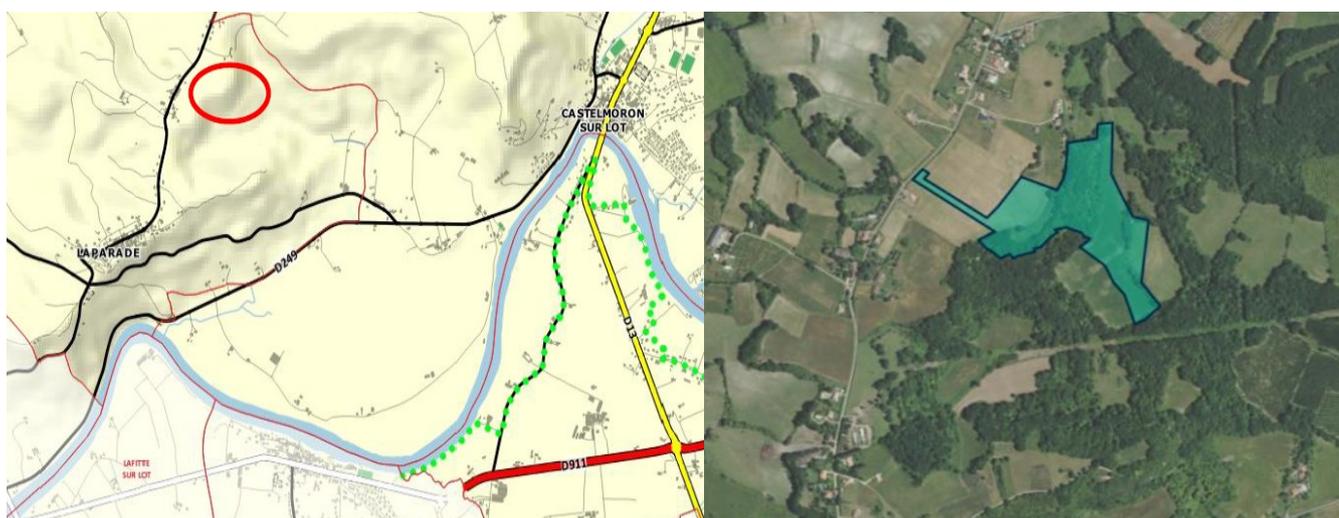
## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Lot-et-Tolzac (7 318 habitants en 2018 pour 255,90 km<sup>2</sup>), située dans le Lot-et-Garonne et composée de quinze communes membres, dont le pôle principal est Castelmoron-sur-Lot.

Le PLUi approuvé le 28 janvier 2020 a fait l'objet d'un avis n°2018ANA173 adopté lors de la séance du 19 décembre 2018 par la MRAe Nouvelle-Aquitaine<sup>1</sup>, qui relevait notamment une surestimation très importante des besoins en construction de logements et en développement économique, en contradiction avec l'exigence d'économie d'espaces, de lutte contre l'étalement urbain et de revitalisation des centres-bourgs

La collectivité accueille sur son territoire une variété d'hébergements touristiques, des activités fluviales, de pêche, de baignade et de randonnée. Elle développe actuellement des liaisons douces, notamment une voie-verte/véloroute le long du Lot. La révision allégée n°3 a pour objet de permettre l'implantation d'un site d'hébergement touristique situé au nord du village de Laparade, au lieu dit « Blanchard », à proximité de cet axe touristique.

Le projet de parc résidentiel de loisirs (PRL) prévu sur le terrain concerné par la révision allégée (8,48 ha) a fait l'objet le 5 janvier 2022 d'une décision préfectorale de non-soumission à étude d'impact<sup>2</sup>. Le projet présenté prévoit l'installation de 21 cabanes en bois démontables sur pilotis, une zone d'accueil comprenant la création d'un bâtiment d'accueil de 270 m<sup>2</sup> et un atelier de 40 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement de 35 places et des voiries.



Localisation du projet sur la commune de Laparade et vue aérienne (rapport de présentation page 7)

Le territoire de la communauté de communes comprend pour partie, sur la commune du Temple-sur-Lot, le site Natura 2000 *Site du Griffoul, confluence de l'Automne* (FR7200798), zone spéciale de conservation au titre de la Directive *Habitat-Faune-Flore*<sup>3</sup>. La révision allégée n°3 du PLUi fait donc l'objet d'une évaluation environnementale.

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.

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2018\\_7272\\_plu\\_i\\_lot\\_et\\_tolzac\\_avis\\_ae\\_collegiale\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_7272_plu_i_lot_et_tolzac_avis_ae_collegiale_signe.pdf)

2 [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2021\\_11838\\_d-2.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_11838_d-2.pdf)

3 <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200798>

## II. Objet de la révision allégée n°3

La révision allégée n°3 prévoit la création d'une zone AULc d'une surface de 8.31 ha prévue pour l'accueil et l'hébergement touristique, ce qui implique la réduction de 6,25 ha de zone agricole A et de 2,06 ha de zone naturelle N (figure n°2).

Le règlement du secteur AULc s'appuie sur le règlement de la zone AUL avec des spécificités liées à la hauteur des constructions, limitées à 15 mètres pour les bâtiments d'activité et d'hébergement touristiques et à 7 mètres pour les logements de fonctions. L'OAP définie pour la zone AULc est décrite en figure n°3.

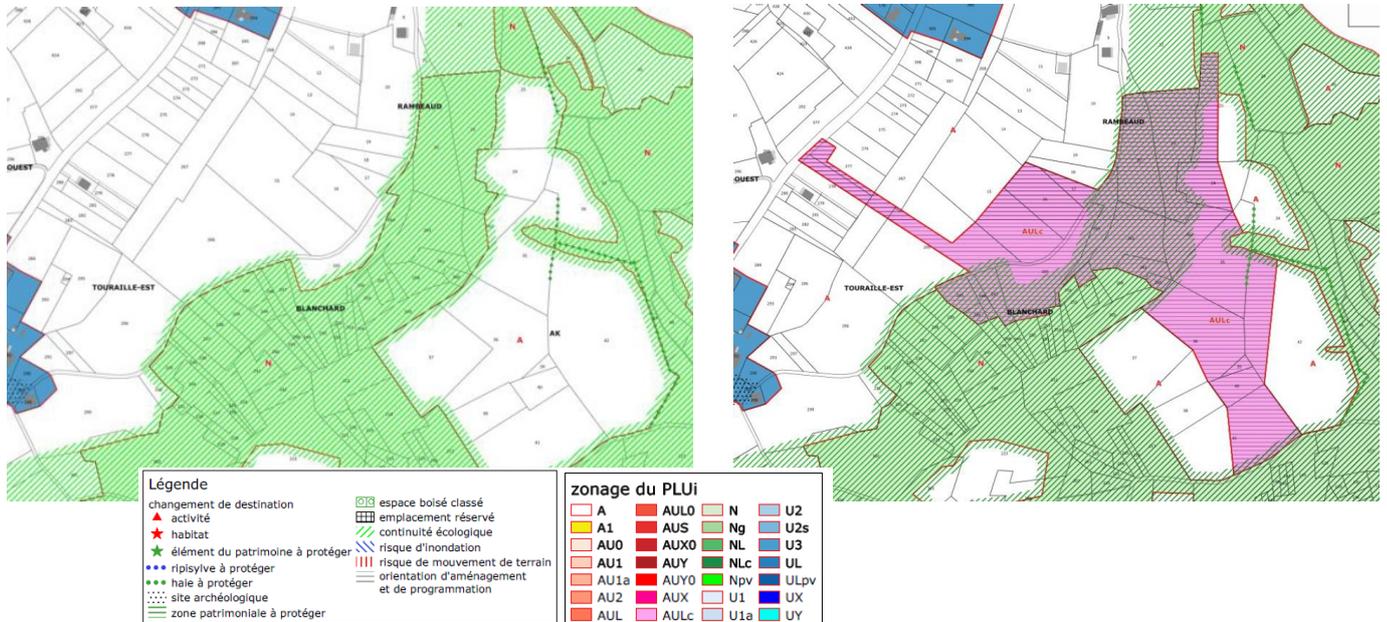


Figure n° 2: Zonage actuel et après révision allégée n°3 du PLUi (résumé non technique page 19)

THEMATIQUES	ORIENTATIONS
<b>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La zone AULc sera composée d'un bâtiment d'accueil touristique et des hébergements touristiques.</li> <li>⇒ Un double rideau d'alignement d'arbres de haute tige sera implanté de part et d'autre de l'allée d'entrée du site.</li> <li>⇒ Le bâtiment d'accueil d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>La mixité fonctionnelle et sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les constructions auront une destination d'hébergement et d'activité touristique (restauration, vente de produits locaux, activités de loisirs et espace de détente...)</li> </ul>
<b>La qualité environnementale et la prévention des risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.</li> </ul>
<b>Les besoins en matière de stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le stationnement pour les visiteurs sera situé à proximité du bâtiment d'accueil d'une capacité minimale de 30 places dont 5% pour les personnes à mobilité réduite</li> </ul>
<b>La desserte par les transports en commun</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La zone n'est pas desservie par les transports en commun.</li> </ul>
<b>La desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La desserte des hébergements sera assurée par des cheminements internes perméables.</li> <li>⇒ Les réseaux secs seront étendus en souterrain.</li> <li>⇒ Le réseau AEP sera étendu via l'accès depuis la RD.</li> <li>⇒ Le secteur est en assainissement individuel. Les hébergements seront collectés par un réseau interne privé. Les eaux usées seront traitées par un dispositif de traitement adapté</li> <li>⇒ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet par un bassin tampon.</li> </ul>



### Orientations d'aménagement et de programmation :

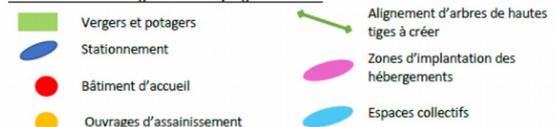


Figure n° 3: orientation d'aménagement et de programmation de la zone AULc (résumé non technique page 20)

### **III. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

Le dossier est composé d'un rapport de présentation, de documents graphiques, d'un règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation du PLUi.

Le rapport de présentation contient un résumé non technique et trois annexes (un pré-diagnostic écologique, la méthodologie de sélection du site et une notice paysagère). Le dossier présenté et ses annexes permettent une bonne appréhension de l'état initial de l'environnement et des incidences du projet. L'expertise écologique et l'analyse paysagère présentent finement les enjeux et exposent clairement la démarche employée pour éviter et réduire les incidences de la révision allégée n°3 sur le milieu.

#### **1) Choix du site du projet**

Le dossier comprend une étude spécifique présentant la méthodologie de sélection du site parmi quatorze sites du sud-ouest de la France. Trois aires d'étude ont été sélectionnées<sup>4</sup> en tenant compte des principaux enjeux écologiques, sans intégrer les zones importantes déjà prévues à cet effet dans le récent PLUi. La MRAe notait dans l'avis relatif au PLUi que le classement de 146 hectares en zone naturelle de loisirs (NL) où les équipements sportifs et recevant du public sont autorisés, ne faisait pas l'objet de développements suffisants.

La MRAe notait par ailleurs : « les surfaces destinées aux activités économiques et aux équipements sont nettement supérieures à celles mobilisées par le passé. Parmi ces surfaces, les zones destinées au développement des activités sportives et de loisirs (UL, AUL et AULO) représentent plus de 39 hectares sans que le projet touristique ne fasse l'objet de développements dans le chapitre sur les perspectives ou de justifications dans le chapitre relatif aux motifs des choix retenus. »

Le dossier n'apporte pas d'éléments répondant à ces observations et, en l'absence d'analyse du potentiel d'accueil d'équipement à vocation de loisirs et de tourisme, la création d'une nouvelle zone prévue pour cet usage semble peu justifiée.

**La MRAE estime que le choix du site du projet nécessite une analyse approfondie du potentiel d'accueil touristique au niveau intercommunal. Elle recommande de justifier le besoin de terrains constructibles à vocation d'équipements de loisirs sur la base du potentiel d'accueil défini dans le PLUi approuvé.**

**La MRAe estime nécessaire de comparer plus largement les sites d'accueil potentiels dans l'intercommunalité, en particulier ceux déjà retenus dans le récent PLUi, sur la base de critères environnementaux, dans le cadre d'une démarche d'évitement des principaux enjeux. Elle recommande, dans le cadre de la révision allégée n°3, de questionner le développement d'équipements de loisirs ayant les plus fortes incidences sur le milieu.**

#### **2) État initial de l'environnement**

Le site du projet est situé dans une combe de forte déclivité offrant des paysages ouverts sur la vallée du Lot et de nombreux points de vue lointains sur les espaces naturels et le bâti. Il s'inscrit dans un corridor écologique identifiée dans le PLUi et en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 « Coteaux de la basse vallée du Lot – confluence avec la Garonne » (720000972). Ces coteaux constituent un habitat pour de nombreuses espèces patrimoniales<sup>5</sup>, parfois protégées et abritent de nombreux sites de reproduction pour l'avifaune. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 5 km de la zone d'étude.

Le dossier caractérise précisément les enjeux habitats et des espèces associées synthétisés sur la carte ci-après (figure n°4).

4, Une aire d'étude se situe sur la commune proche de Clairac et les deux autres, dont celle sélectionnée, sur la commune de Laparade.

5 Une définition de ce terme est accessible via ce lien : <https://inpn.mnhn.fr/informations/glossaire/terme>

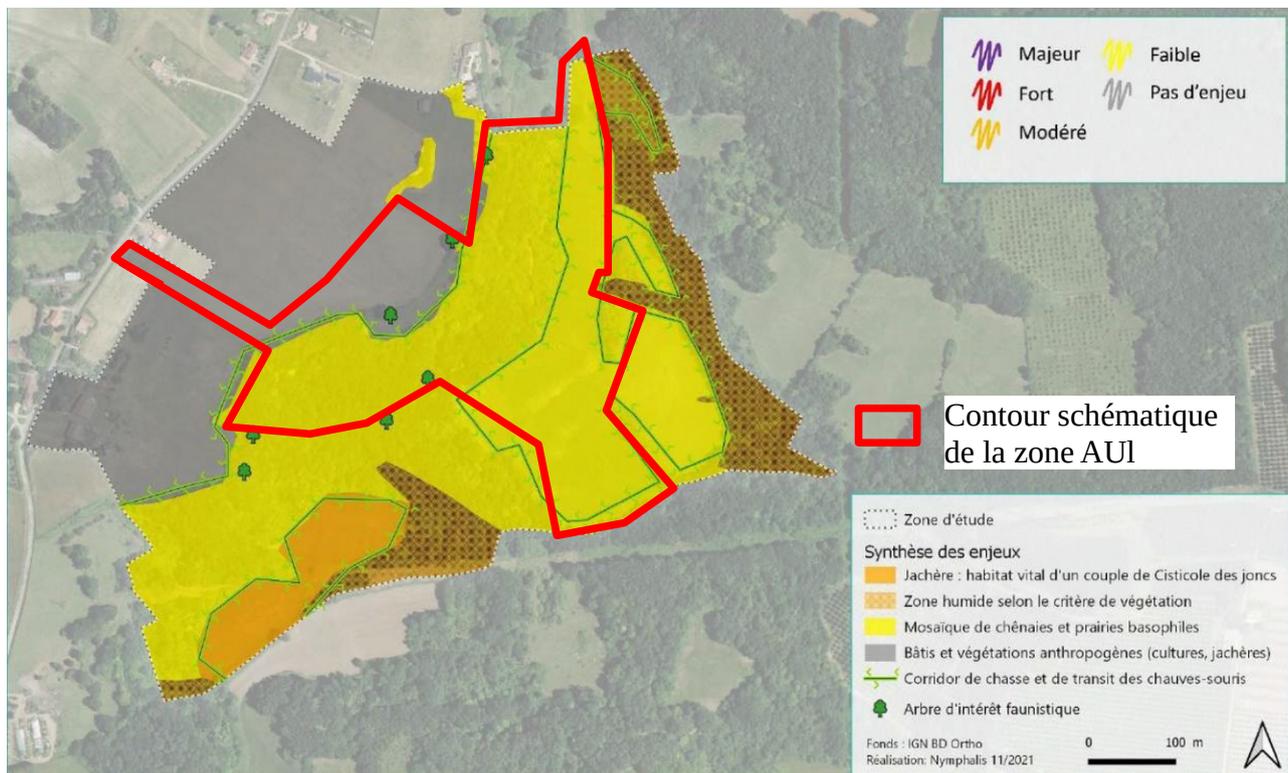


Figure n°4 : Habitats et flore dans la zone d'étude (rapport de présentation page 13)

L'expertise naturaliste réalisée entre les mois de mai et d'octobre 2021 au sein de la zone d'étude<sup>6</sup> a permis de mettre en évidence :

- La présence d'une mosaïque d'habitats naturels au sein de la zone d'étude avec des habitats prairiaux, des jachères (anciennes cultures annuelles), des fourrés et des boisements de chênes pubescents et d'aulnes et frênes. Parmi ces habitats, ce sont les aulnaies-frênaies et les prairies hygrophiles qui présentent le plus d'enjeu ;
- La présence de 43 512 m<sup>2</sup> de zones humides correspondant à des habitats d'aulnaies-frênaies et de prairies hygrophiles (zones marron foncé) ;
- Du point de vue floristique, la présence de deux espèces végétales protégées au sein de la zone d'étude ; le Glaïeul des moissons et la Coronille scorpion ;
- Du point de vue faunistique, la nidification du Cisticole des joncs au sein d'une jachère et la présence de quelques arbres, principalement des chênes, dont les caractéristiques sont favorables à l'accueil d'une faune cavicole (chauves-souris notamment).

### 3) Incidence de la révision allégée n°3

#### a- Artificialisation des sols

L'OAP précise que le bâtiment d'accueil aura une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>. Le règlement précise (§B1 « Volumétrie et implantation des constructions ») que l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> pour le bâtiment d'accueil et les annexes. Le dossier mentionne une piscine qui ne figure pas dans les annexes et espaces collectifs décrits dans le règlement. Ce dernier semble par ailleurs permettre une constructibilité supérieure à celle prévue dans le projet (environ 300 m<sup>2</sup> au total).

**La MRAe recommande de dresser dans le règlement une liste exhaustive des annexes admises et de mettre en cohérence la surface indiquée dans le règlement pour le bâtiment d'accueil et les annexes avec celle prévue dans le projet.**

L'OAP prévoit un parking automobile de 30 places au minimum<sup>7</sup>, ce qui ne permet pas de garantir une limitation de l'artificialisation des sols pour cet usage. Par ailleurs, le stationnement vélo n'est pas précisé alors que le dossier évoque le développement en cours de ce mode de transport.

**La MRAe recommande de fixer un nombre de places de parking maximum et un nombre de stationnement vélo minimum afin de limiter l'emprise des infrastructures et les surfaces artificialisées.**

<sup>6</sup> La zone d'étude correspond à la zone d'implantation potentielle du projet. Le dossier indique que cette zone d'étude a été parcourue dans son ensemble afin d'y caractériser les habitats naturels et d'y évaluer les enjeux écologiques sur l'ensemble des groupes floristiques et faunistiques étudiés.

<sup>7</sup> Le projet qui a fait l'objet d'un examen au cas par cas comporte 35 places

Le règlement indique (§ B3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ») que les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 30% de la superficie de la zone. Ceci revient à autoriser potentiellement des surfaces imperméabilisées de plus de 5ha. La MRAE considère que la proportion de 30 %, très faible, devrait mieux tenir compte de la sensibilité des milieux relevée dans l'état initial de l'environnement.

**La MRAE demande de renforcer les règles pour limiter plus fortement l'artificialisation des sols, en particulier dans le corridor écologique identifié dans le PLUi. Il conviendrait notamment de généraliser la mise en œuvre d'aménagements perméables et de prescrire les dispositions constructives de type pilotis telles qu'évoquées dans le dossier<sup>8</sup>.**

**La MRAE estime, qu'en raison de la sensibilité du milieu, le règlement devrait garantir une très faible artificialisation des sols, tant pour les constructions que pour leurs abords.**

#### **b- Incidences sur les habitats et espèces**

Une partie des aménagements et des constructions se situent en zone boisée incluse dans le corridor écologique objet de la ZNIEFF des Coteaux de la basse vallée du Lot et de sa confluence avec la Garonne. Le dossier évoque l'absence de clôture dans les boisements pour limiter les incidences sur la circulation des espèces. Dans le règlement cette disposition ne concerne que les cours d'eau au bord desquels les clôtures doivent être perméables<sup>9</sup>.

**La MRAE recommande d'intégrer dans le règlement du PLUi la prescription relative à l'absence de clôture dans les boisements, qui est évoquée dans dossier mais n'est pas rendue opposable.**

Par ailleurs, la délimitation de la zone du projet a été réalisée pour éviter la zone humide et l'habitat du Cisticol (zone de jachère), qui demeurent en zone naturelle N. En revanche, les arbres d'intérêt faunistique identifiés en figure n°4 ne font l'objet d'aucune protection dans le zonage ni l'OAP présentés respectivement en figures n°2 et n°3..

**La MRAE relève une incidence résiduelle des constructions sur le corridor écologique. Elle recommande, pour prendre en compte leurs fonctionnalités faunistiques, de mettre en œuvre dans le règlement une mesure de protection des arbres remarquables.**

#### **c- Incidence sur le paysage**

Laparade s'inscrit dans deux entités paysagères. La partie nord est une zone de terrefort<sup>10</sup> alors que la partie sud est tournée vers la vallée du Lot. Le projet surplombe la vallée du Lot et se trouve sur les contreforts de cette vallée. Il est situé à l'extrême Sud du territoire intercommunal, à proximité des villages de Castelmoron et du Temple, importants par leur taille et leur vocation touristique.

Le dossier précise, à partir de la page 8 du rapport de présentation, que le projet prend en compte la dimension paysagère en protégeant les haies situées aux abords de la parcelle du projet. Il indique que le site est complètement intégré dans une combe et que le bâtiment d'accueil ne sera pas visible depuis la route départementale. Le règlement prescrit des dispositions paysagères spécifiques aux caractéristiques des clôtures et proscrit les constructions typiquement étrangères à la région. Ces dispositions génériques ne semblent pas garantir l'intégration paysagère des constructions.

**La MRAE recommande, compte tenu de l'enjeu paysager et des intentions présentées, de traduire dans le règlement les ambitions formulées. Le règlement pourrait par exemple prévoir des prescriptions architecturales relatives à l'utilisation de matériaux, notamment biosourcés, permettant de favoriser l'intégration paysagère des constructions.**

#### **d - Incidences sur la qualité des eaux**

Les eaux usées seront dirigées vers une station d'épuration autonome localisée au sud de l'OAP. Le dossier indique que l'ouvrage qui sera mis en place devra être suffisamment dimensionné et respecter les prescriptions relatives aux installations d'assainissement garantissant, auprès du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

**La MRAE recommande de présenter les éléments de dimensionnement de cet ouvrage, et de son échéancier de réalisation qui en tout état de cause devrait précéder la mise en service du site.**

#### **e- Incidence sur la ressource en eau potable et le risque incendie**

Le dossier indique que la consommation d'eau potable du projet est estimée à moins de 1000 m<sup>3</sup>/an, et se contente de comparer cette donnée avec la totalité de la ressource exploitée, soit 433 970 m<sup>3</sup> en 2020. Cette

8 Rapport de présentation page 9

9 Rapport de présentation page 52

10 Le terrefort est le nom donné en Gascogne aux sols argilo-calcaires lourds mais fertiles. Ils sont profonds et riches en argiles, ce qui confère des sols plastiques et adhésifs lorsqu'ils sont humides.

comparaison ne permet pas de vérifier si les infrastructures d'alimentation en eau potable ont une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles activités touristiques. Il convient à cet effet d'analyser la disponibilité de la ressource en période touristique, notamment en saison sèche.

**La MRAe recommande de conclure sur la capacité du réseau à accepter des activités touristiques au lieu-dit « Blanchard ». La collectivité pourra pour cela se référer au schéma directeur d'alimentation en eau potable et l'étude besoin/ressource réalisée par le syndicat départemental Eau 47, en particulier en période estivale.**

Le dossier indique que la commune de Laparade n'est pas classée à risque pour les feux de forêts, mais qu'en secteur boisé il convient de mettre en place un dispositif de lutte contre les incendies. Le dossier mentionne dans le rapport l'installation d'une bache incendie à proximité du bâtiment d'accueil sans toutefois prescrire cet équipement dans le règlement.

**La MRAe recommande, compte tenu du contexte boisé du site, de prescrire dans le règlement l'installation d'un dispositif de lutte contre l'incendie et ses caractéristiques.**

#### **IV – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale**

La révision allégée n°3 du PLUi de Lot-et-Tolzac a pour objet de permettre l'implantation d'un site à vocation d'hébergement touristique dans une zone à urbaniser à vocation de loisirs AULc, d'une superficie de 8.31 ha sur la commune de Laparade dans le département du Lot-et Garonne.

Cette procédure a pour conséquence la réduction de 6,25 ha de zone agricole A et de 2,06 ha de zone naturelle N située en partie sur un corridor écologique boisé. Le choix du site au regard de ses incidences et du potentiel d'accueil d'équipement de loisirs et de tourisme de l'intercommunalité mérite d'être mieux justifié.

La MRAe recommande de renforcer dans le règlement de la zone AULc les mesures de préservation du corridor écologique boisé inscrit en tant que ZNIEFF et partie intégrante de la trame verte locale. En particulier elle estime nécessaire de limiter beaucoup plus fortement l'artificialisation des sols autorisée et de permettre la libre circulation de la faune.

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 29 avril 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Annick Bonneville