



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 Sainte-Bazeille (Lot-et-Garonne)**

N° MRAe : 2018ANA117

Dossier PP-2018-6822

**Porteur du Plan** : Commune de Sainte-Bazeille

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 02 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).*

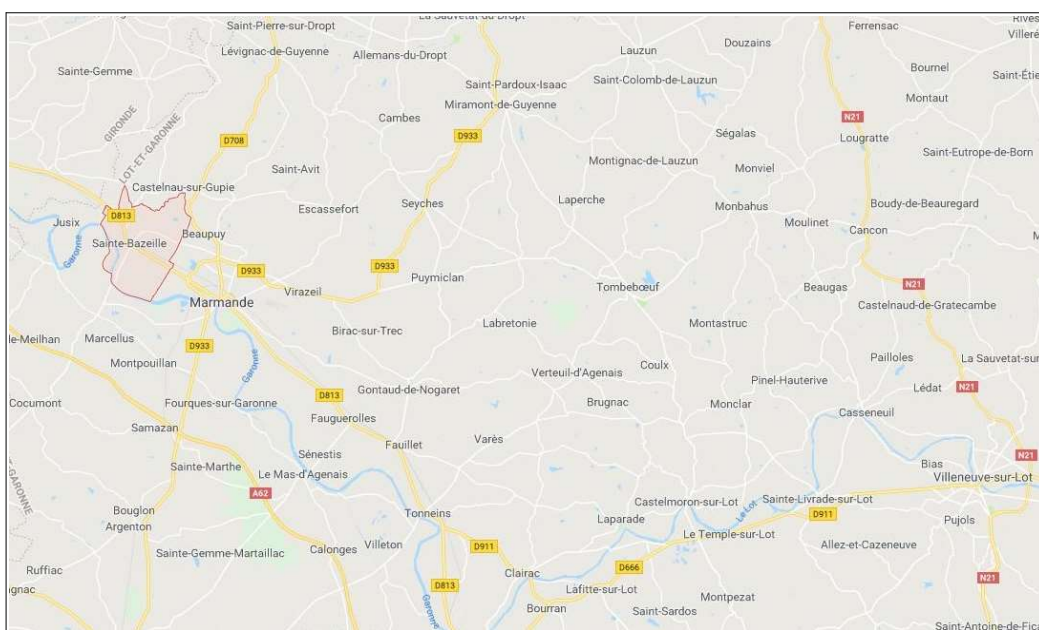
*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 28 septembre 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.*

*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

La commune de Sainte-Bazeille est une commune du Lot-et-Garonne, limitrophe de Marmande. La population communale est de 3 143 habitants (INSEE 2015), pour une superficie de 20,67 km<sup>2</sup>. La commune fait partie de la Communauté de communes Val de Garonne Agglomération (43 communes, 60 338 habitants) ainsi que du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Val de Garonne approuvé en février 2014.

Le projet envisage l'accueil d'environ 336 habitants supplémentaires d'ici 2026, ce qui nécessiterait la construction de 200 à 260 logements pour tenir compte des besoins de la population existante et du projet d'accueil démographique. Pour cela, la collectivité souhaite mobiliser environ 19,5 hectares de zones d'urbanisation future pour l'habitat ainsi que 10 hectares pour les activités économiques.



Localisation de la commune de Sainte Bazeille (source : Google maps)

Actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) révisé en septembre 2010, la commune de Sainte-Bazeille a engagé la révision de ce plan le 13 octobre 2015. Le projet de PLU a été arrêté le 25 juin 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).

L'élaboration 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 Sainte-Bazeille comprend les pièces requises 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 de diagnostic, de l'analyse de l'état initial de l'environnement 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 (page 81), ce qui permet une appréhension globale de cette partie importante du rapport de présentation.

Néanmoins, cette carte, comme la plupart des cartes proposées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (notamment la carte relative à la défense incendie page 35 ou celle relative aux enjeux paysagers page 43), est présentée à une taille beaucoup trop petite. En effet, la représentation graphique unique pour un ensemble de cinq communes induit une échelle inadaptée à une lisibilité suffisante des informations, pourtant essentielles pour l'appréhension des enjeux communaux. La MRAe recommande donc de reprendre les cartes les plus importantes à une échelle adaptée.

Enfin, le système d'indicateurs proposés pour le suivi du PLU (rapport de présentation, page 157) pourrait être complété notamment par le suivi de la population.

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

### ***1. Eau potable***

Le rapport indique que la quasi-totalité de 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 61). 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 recommande d'explicitier les capacités résiduelles des captages mobilisés pour l'alimentation en eau potable ainsi que le rendement du réseau actuel.

### ***2. Assainissement***

Les données relatives à l'assainissement présentées dans le diagnostic (rapport de présentation, page 37) sont insuffisantes. Le réseau d'assainissement n'est pas présent sur la carte du diagnostic du rapport de présentation et les informations sur son état ne permettent pas d'envisager le raccordement des constructions projetées. Les travaux envisagés devraient être présentés de manière plus détaillée ainsi que l'aptitude des sols des zones projetées à l'urbanisation et non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

### ***3. Analyse des capacités de densification***

Les capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants sont décrites dans le rapport de présentation (pages 88 et 89) sans toutefois que les potentiels recensés ne soient cartographiés. Une carte relative aux incidences hydrologiques (rapport de présentation, page 146) reprend partiellement ces informations mais sans lien direct avec la partie correspondante du diagnostic. La MRAe recommande d'ajouter une carte superposant la carte du potentiel urbain avec le projet de zonage, afin de faciliter la localisation des espaces disponibles au sein des zones urbanisées à vocation d'habitat (Ua et Ub).

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

### ***1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels***

Le rapport de présentation indique que le projet démographique implique la construction de 230 logements d'ici 2026. Le rapport de présentation explicite, de manière très claire et lisible, le nombre de logements potentiellement constructibles dans les zones urbaines (Ub) et dans les zones d'urbanisation future (AUa, AUb, AUc et même 2AU). Cependant le potentiel de constructions sur le secteur Ubeq (dédié à un éco-quartier et représentant un potentiel de 6,5 hectares) n'est pas recensé clairement. Sont ainsi partiellement recensés 257 à 310 logements potentiels dans les zones urbaines U ou à urbaniser AU, auxquels pourraient «également s'ajouter 13 logements vacants à mobiliser et une partie des 44 bâtiments agricoles pouvant changer de destination. »

Le potentiel de logements offert par le projet de PLU est donc largement supérieur aux besoins identifiés. La

conclusion « ces données sont conformes aux objectifs de production de logements inscrits dans le PADD<sup>1</sup> » (rapport de présentation, page 139) paraît donc hâtive et devrait être démontrée de manière détaillée sans invoquer uniquement les logiques de rétention foncière.

En effet, les besoins en surface pour l'habitat estimés à 9,6 hectares page 89 du rapport de présentation sont largement dépassés par le projet qui permet l'urbanisation de plus de 19 hectares, hors densification.

**Ainsi, la consommation d'espaces agricoles et naturels apparaît excessive au regard des besoins réels. La MRAe considère donc qu'une analyse raisonnable de la satisfaction des besoins devrait conduire au retrait de certaines zones ouvertes à l'urbanisation, notamment en extension ou en dehors du réseau d'assainissement collectif.**

## **2. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation**

**La MRAe recommande de compléter la partie du rapport de présentation relative à l'explication des choix afin de permettre au public de comprendre comment le projet communal a été élaboré.** Ainsi la localisation de la zone AUa en extension de l'urbanisation dans le secteur du château Lalanne au droit d'une zone agricole protégée mériterait d'être réinterrogée. Un exposé des alternatives étudiées, en explicitant les facteurs de choix, permettrait ainsi d'expliquer la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale dans la construction du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mettent en œuvre la programmation de l'ouverture effective à l'urbanisation des zones à urbaniser : AUa puis AUb puis AUc. **La MRAe souligne l'intérêt de ces dispositions.** Néanmoins, aucune explication n'est fournie sur les modalités de choix de ce phasage. Certains constats montrent pourtant que de telles explications sont indispensables pour comprendre la logique du projet :

- la zone AUb du secteur de Raulet serait ouverte à l'urbanisation après les zones AUa du même secteur, bien qu'elle soit située au milieu de ces deux zones ;
- les zones AUa de la Grangeotte, de la Geyre et de Fizalie seraient ouvertes à l'urbanisation avant la zone AUb de Manzac bien qu'elles soit plus excentrées du bourg.

**La MRAe recommande donc de compléter la partie relative à l'explication des choix, voire de reconsidérer le phasage proposé.**

## **3. Changements de destination**

Le rapport de présentation recense 44 bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles. Ces bâtiments sont représentés de manière trop discrète sur le règlement graphique, leur caractère très dispersé réduisant d'autant plus leur lisibilité.

Un certain nombre de ces bâtiments sont situés dans la trame verte repérée et sont susceptibles d'avoir un impact sur leur environnement immédiat une fois transformés en logements. De plus, nombreux sont ceux qui sont situés dans des zones qui ne sont pas ou mal couvertes par la défense incendie.

Enfin, ce changement de destination est susceptible d'avoir des effets sur la pérennité des activités agricoles situées aux abords de ces bâtiments et qui seront soumises au principe de réciprocité.

**Le maintien d'un si grand nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination devrait donc être questionné au regard de leur situation et des incidences potentiellement négatives sur l'environnement. Par ailleurs la MRAe recommande de modifier la représentation graphique utilisée dans le règlement afin d'améliorer le repérage de ces bâtiments.**

## **4. Extension de la zone d'activités commerciales**

L'extension sur plus de 3 hectares de la zone d'urbanisation à vocation d'activités commerciales (AUxc) est justifiée par la référence au SCoT et la volonté de consolider la zone d'activités présente le long de la RD813. La MRAe observe que cette zone d'urbanisation future ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Or aux termes de l'article R. 151-20 du Code d'Urbanisme, les constructions ne peuvent être autorisées dans cette zone AUxc qu'après réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

D'autre part l'accueil d'entreprises ou activités est susceptible de générer des nuisances pour les habitations des zones urbaines (Up) limitrophes. Le dossier ne comporte aucune évaluation de ces incidences potentielles.

1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Malgré la volonté affichée d'éviter une trop forte imbrication des fonctions entre activité et habitat le long de la voie (rapport de présentation page 44), le projet ne parvient pas à éviter des zones de potentiel conflit. L'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la zone AUxc prenant en compte cette cohabitation et anticipant d'éventuels conflits d'usage apparaît donc nécessaire.

### **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 Sainte-Bazeille vise à encadrer le développement du territoire d'ici 2026.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic en actualisant et en précisant certaines données, par exemple celles relatives à l'eau potable et l'assainissement, et en améliorant les cartographies pour faciliter l'appréhension des enjeux du territoire.

Le projet démographique paraît par ailleurs incohérent avec les ouvertures à l'urbanisation présentées, dans la mesure où le bilan ne recense pas l'ensemble des potentiels d'urbanisation, notamment dans l'éco-quartier zone Ubeq ou liés aux changements de destination. La MRAe considère donc que l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones en extension de l'urbanisation doit être réinterrogée.

Le rapport devrait également être complété par une explication des choix de programmation mis en œuvre dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre la compréhension du projet communal et de son phasage.

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON