

PRÉFET DE LA GIRONDE

Affaire suivie par  
Vincent Dargirolle  
DREAL Aquitaine/MCE

Bordeaux, le 16 SEP 2013

LRAR N° LC 051 629 23648

Monsieur le Maire,

En application des articles L121-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint l'avis de l'autorité environnementale sur la révision du plan d'occupation des sols de la commune de Fargues Saint-Hilaire.

Le présent avis porte sur la qualité du rapport de présentation et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document.

Conformément à l'article R121-15 du Code de l'Urbanisme, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous rappelle enfin que vous devrez, lors de l'approbation de votre document, préciser la manière dont il a été tenu compte du présent avis.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

Jean-Michel BEDECARRAX

**M. André LAFON**

Maire de la commune de Fargues Saint-Hilaire  
Hôtel de Ville  
61 avenue de l'Entre deux Mers  
33370 Fargues Saint-Hilaire

P.J. : Avis de l'autorité environnementale

Copie à : DDTM de la Gironde  
DREAL Aquitaine /MCE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
d'Aquitaine

Bordeaux, le 16 SEP. 2013

Mission Connaissance et Évaluation

## Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire (Gironde)

### Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (article L121-10 du code de l'Urbanisme)

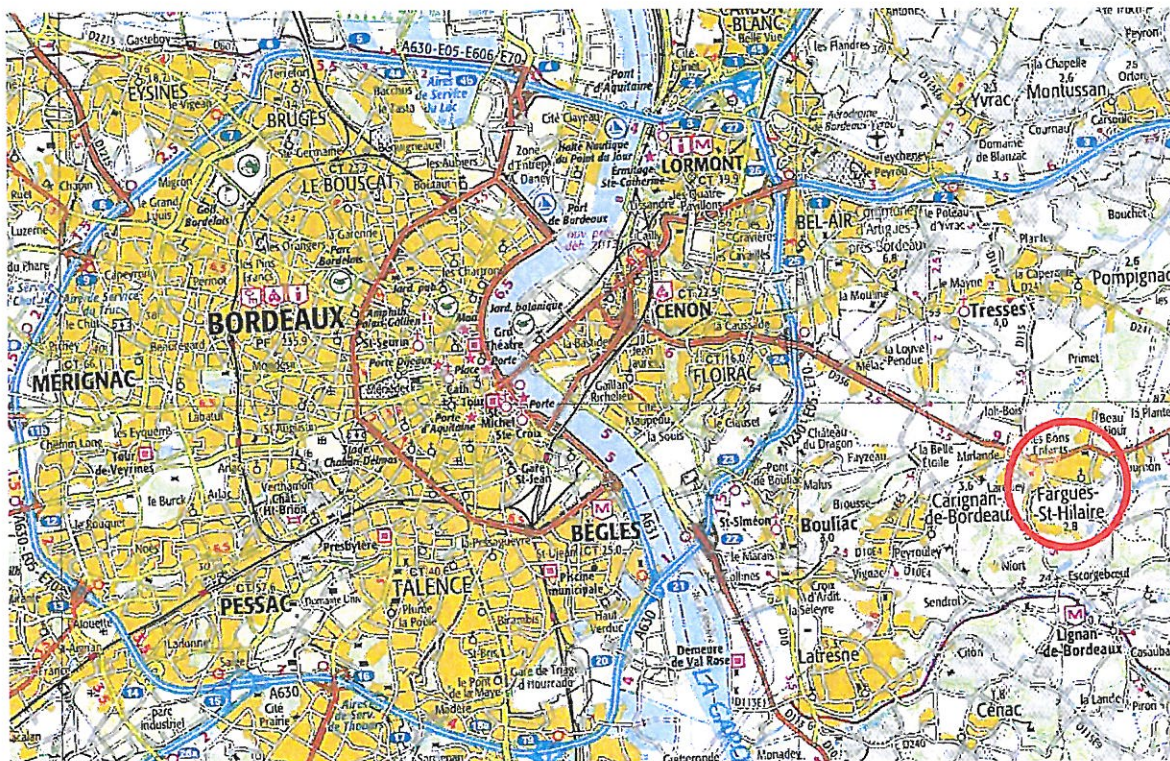
Avis PP-2013-118

**Porteur du Plan :** Commune de Fargues Saint-Hilaire  
**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 16 juillet 2013  
**Date de consultation de l'agence régionale de santé :** 17 juillet 2013  
**Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé :** 22 juillet 2013



## I. Contexte général

Fargues Saint-Hilaire est une commune d'environ 2700 habitants située dans le département de la Gironde, à une douzaine de kilomètres de Bordeaux.



Localisation de la commune de Fargues Saint-Hilaire (source Géoportail – Carte IGN)

Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1994 et modifié en 2001, la commune a souhaité réviser ce document tant pour lui donner le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) que pour revoir le projet de développement communal.

La commune est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise, dont le projet, récemment arrêté, n'est pas encore approuvé.

## II. Contenu du rapport de présentation et qualité des informations qu'il contient

Le contenu du rapport de présentation d'un PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale est défini à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

### Article R.123-2-1

*Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement*

*et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.*

Le rapport de présentation du PLU de Fargues Saint-Hilaire contient l'ensemble des informations exigées par le code de l'urbanisme, présentées de manière satisfaisante et suffisamment illustrée par de nombreuses cartographies et photographies.

L'autorité environnementale note cependant que certaines informations fournies n'apparaissent pas avoir été utilisées pour l'élaboration du projet et qu'ainsi, dans un souci d'une meilleure accessibilité du document au public, elles auraient pu ne pas être reprises au sein du rapport de présentation, conformément au principe de proportionnalité.

### **A. Milieux naturels**

L'analyse de l'état initial de l'environnement apporte une description assez complète des atouts du territoire en matière de biodiversité et de milieux naturels. Cette richesse se traduit notamment par la présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et d'une partie d'un site Natura 2000 (FR7200804) « Réseau hydrographique de la Pimpine ». L'autorité environnementale note avec intérêt la présence d'éléments précis relatifs aux ripisylves des cours d'eau présents sur le territoire communal, notamment ceux liés au site Natura 2000. Des cartographies permettent en outre d'illustrer ces éléments de manière satisfaisante.

La trame verte et bleue est également clairement identifiée et les points nécessitant une vigilance accrue sont présentés de manière satisfaisante.



Enfin, une carte de synthèse présente l'ensemble des enjeux environnementaux s'attachant au territoire et en permet une bonne compréhension.

La révision du schéma d'assainissement communal, en parallèle de la révision du POS, a également permis de mettre en cohérence les secteurs ouverts à la construction avec les capacités des réseaux et de la station d'épuration afin de traiter les effluents générés par le projet communal.

### **B. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le projet communal est d'accueillir environ 400 habitants au cours des dix prochaines années. Pour ce faire, la commune avance la nécessité de réaliser environ 245 logements.

L'autorité environnementale souligne que les éléments liés au projet communal auraient mérité d'être mis à jour, dans un souci de clarté. En effet, si le projet énoncé en page 193 du rapport de présentation apparaît clairement, de nombreuses mentions postérieures viennent en compliquer la compréhension.

Ainsi, ce sont 25 logements supplémentaires, au titre de l'année 2013, qui viennent se greffer aux besoins 2014-2024<sup>1</sup>, alors même qu'« au cours des années 2010-2011-2013, 117 logements ont été construits ou sont en cours ». La nécessité d'ajouter 25 logements, pour une consommation d'environ 2 ha apparaît ainsi peu évidente.

Au surplus, si la commune envisage une rétention de l'ordre de 15 % en zone AU et 20 % en zones Ub et Uba, le tableau récapitulatif de la page 193 indique un coefficient de 15 % sur toutes les zones alors que la surface calculée correspond à un taux de rétention de 20 %.

Les besoins	La capacité d'accueil du PLU							
	ZONES	Réponse aux besoins (11 ans)		Prise en compte de la rétention foncière		Total capacité d'accueil du PLU		
		Surface disponible (ha)	Nb de logements	Coefficient	Surface disponible (ha)	Nb de logements	Surface disponible (ha)	Nb de logements
Le nombre de logements :								
- 25 logements pour l'année en cours								
- 245 logements pour les 10 ans d'application du PLU (2014-2024)								
Soit 270 logements sur 11 ans								
La surface moyenne par logement :								
670 m <sup>2</sup> (y compris les espaces publics)								
	Ub	2	34	0,15	0,2	6	2,7	40
	Uba	0,3	3				0,3	3
	AU	15,5	232	0,15	2,7	40	18,3	272
	TOTAL	18	269	0	3,1	46	21,2	315

L'autorité environnementale recommande ainsi de mettre en cohérence les chiffres du projet, afin d'avoir une information claire sur le besoin foncier estimé pour atteindre les objectifs de population affichés par la commune.

L'autorité environnementale souligne néanmoins l'effort de réduction des espaces urbanisables réalisé par le PLU, qui diminue d'environ 20 ha ces surfaces par rapport au POS.

### **C. Risques**

Le rapport de présentation présente l'ensemble des risques existants sur la commune. Une cartographie de synthèse des éléments liés aux risques aurait pu utilement illustrer ces informations.

Toutefois, s'il est fait mention de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle « liée à des inondations, coulées de boues, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues », aucune information supplémentaire concernant ces risques n'est fournie. Ce manque d'information est préjudiciable à l'examen de la meilleure prise en compte possible des risques sur la santé humaine induits par le projet de PLU.

<sup>1</sup> Rapport de présentation page 193 et 194

L'autorité environnementale recommande donc de compléter le rapport de présentation en matière de risques, notamment ceux liés aux ruissellements, afin de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'ensemble des risques par le projet de PLU.

#### **D. Paysage et cadre de vie**

Le projet communal prévoit de nombreux dispositifs afin de garantir la préservation et le maintien du cadre de vie. Ainsi, de nombreux éléments de paysage (boisements, haies, arbres, bâtiments) sont identifiés et protégés au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ces protections ont pour but de pérenniser des éléments importants de l'identité visuelle de la commune et de s'assurer de leur maintien dans le paysage communal.

Des vastes superficies ont également été protégées en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Afin de garantir une urbanisation maîtrisée permettant le maintien d'un cadre de vie de qualité, chaque zone à urbaniser a fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique. Si les principes qui y sont affirmés sont louables et trouvent un écho au sein du règlement, l'autorité environnementale rappelle, particulièrement pour les zones 1AU à vocation d'habitat, que le règlement d'un PLU ne saurait imposer un nombre de lots ou une superficie minimale pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble<sup>2</sup>. Ainsi, si le règlement des zones 1AU permet de s'assurer d'une urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui ne devront pas compromettre la réalisation globale de la zone, il ne peut ni prévoir le nombre de lots, ni la surface minimale.

**En conclusion, en ce qui concerne le contenu du rapport de présentation et la qualité des informations qu'il contient, l'autorité environnementale souligne la qualité globale du document. L'ensemble des thématiques exigées par le code de l'urbanisme a été traité de manière globalement satisfaisante et bien illustrée par des productions cartographiques synthétiques et compréhensibles. Seuls quelques points, relatifs à la justification du projet et aux risques, mériteraient d'être remis à jour ou expliqués davantage.**

### **III. Prise en compte de l'environnement par le projet**

Le projet de PLU de la commune de Fargues Saint-Hilaire a abordé les thématiques environnementales de manière détaillée et globale. Les informations issues de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de guider les choix communaux.

Ainsi, les différents classements en secteur de protection (Ap, N et Np – notamment des abords du site Natura 2000) ainsi que la réduction des surfaces urbanisables par rapport au POS, et leur localisation principalement au sein de la trame urbaine existante, devraient permettre de réduire de manière significative l'impact du plan sur l'environnement.

La trame verte et bleue identifiée au sein du rapport de présentation a permis de maintenir des corridors nécessaires au fonctionnement écologique du territoire, que ce soit les grands corridors au nord et au sud de la commune ou au niveau du lieu-dit « Larquey », où une attention particulière a été portée à la préservation d'un mince corridor écologique, afin de ne pas accroître la rupture entre l'est et l'ouest du territoire.



*Zonage retenu au niveau du lieu dit « Larquey ». Source Rapport de présentation*

<sup>2</sup> Réponse ministérielle à la question de l'Assemblée Nationale n°19288, JO du 1er juillet 2008

#### IV. Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de PLU de Fargues Saint-Hilaire est un projet soucieux de concilier le développement communal et la prise en compte de l'environnement et du cadre de vie existant.

Le rapport de présentation aborde l'ensemble des thèmes exigés par le code de l'urbanisme et présente des qualités certaines, notamment au-travers de la réalisation de nombreuses cartographies de synthèse.

Si certains éléments relatifs au projet mériteraient d'être remis en cohérence et quelques informations complémentaires pourraient être apportées, le projet de PLU de Fargues Saint-Hilaire est complet et démontre d'une prise en compte de l'environnement globalement satisfaisante.

De nombreux éléments de protection du patrimoine naturel et bâti de la commune, ainsi que les choix de développement communaux permettent d'assurer la pérennité du cadre de vie de la commune et la protection de son environnement.



