



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes

Bordeaux, le 17 FEV. 2016

Mission Connaissance et Évaluation

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA REOLE

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

Avis PP-2015-78G

Porteur du Plan : Commune de LA REOLE

Date de saisine de l'autorité environnementale : 17 novembre 2015

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 14 décembre 2015

I. Contexte général

La commune de La Réole est située à environ 65 km au sud-est de Bordeaux, et compte 4 125 habitants en 2012 (donnée INSEE). Elle fait partie de la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, qui regroupe 36 communes et environ 20 200 habitants au 1er janvier 2015 (p. 5 du rapport de présentation).



Localisation de la commune de La Réole - source Géoportail

La commune a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 4 juillet 2011. Elle dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 22 février 1996.

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.

L'autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale a pour objet de prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire afin de définir un scénario d'aménagement de moindre impact environnemental. L'environnement est considéré au sens large, c'est à dire sous les aspects prise en compte des risques (naturels, technologiques), limitation de la consommation d'espaces, préservation des milieux naturels, réduction des déplacements, des pollutions et nuisances, valorisation du cadre de vie, etc.

La commune de La Réole présente la particularité de s'être engagée dans un projet de ville ambitieux, « La Réole 2020 », axé sur une revalorisation du centre-ville. Ce projet constitue un document cadre qui guide les orientations de la commune en matière d'aménagement et de développement. Il est cité à de nombreuses reprises dans le rapport de présentation et est décliné en une orientation structurante du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

A. Impact du projet communal retenu dans le PADD

Afin d'expliquer les fondements du projet communal, le PLU comprend un diagnostic socio-économique présentant les tendances affectant la démographie, la construction et l'emploi sur le territoire communal sur différentes périodes. Les données relatives à la démographie et à la construction sont reprises ci-après.

En matière démographique, le rapport de présentation précise que la commune de La Réole perd globalement de la population depuis 1975, du fait d'un solde migratoire négatif : il y a plus de ménages résidents qui quittent la ville que de ménages qui s'y installent. Ainsi, la commune a perdu 890 habitants entre 1975 et 2012 avec près de 600 habitants en moins sur la seule période de 1975 à 1982. De 1982 à 2012, la population est passée de 4 414 à 4 125 habitants.

Dans le même temps (1982 à 2012), le parc immobilier a progressé de 1 894 à 2 315 logements, et compte 376 logements vacants en 2012, soit 16,2 % du parc total, ce qui représente une forte proportion. Le rapport de présentation indique que cette vacance *« relève de problématiques structurelles fortes liée à la dégradation (voire l'insalubrité) et à la dévalorisation du parc ancien dans le cœur urbain de La Réole »* (p. 18).

Le rapport de présentation détaille ensuite le **rythme de la construction neuve** de logements et met en évidence deux périodes distinctes : de 2000 à 2007, la commune a connu une production relativement importante avec 32 logements par an en moyenne, due à la réalisation d'opérations d'ensemble. Depuis 2008 et jusqu'en 2014, ce rythme a diminué à 9 logements par an en moyenne. Il est précisé que le nombre de logements produits sur la commune de La Réole représentait un quart de la totalité des constructions à l'échelle de la communauté de communes entre 2000 et 2010 et que cette proportion est ramenée à un sixième depuis 2011 (p. 22).

Face à ces tendances, les **besoins** répertoriés en matière d'habitat sont définis de la façon suivante (p. 77 du rapport de présentation) :

- *« créer les conditions permettant l'accueil de nouvelles populations et le maintien des habitants en place sur la commune, dans un contexte Sud-Gironde favorable car dynamique,*

- *enclencher et poursuivre une démarche volontariste de renouvellement urbain, pour changer l'image de la ville, valoriser les atouts du cœur de La Réole, et valoriser le patrimoine immobilier existant,*
- *développer une offre résidentielle plurielle, pour permettre la mobilité résidentielle au sein du territoire de La Réole et répondre à une diversité de ménages, et pour venir en appui des interventions forcément complexes sur les parcs vacants et dégradés du centre-ville ».*

Pour répondre à ces besoins, la commune souhaite accueillir 800 habitants supplémentaires et pour ce faire le projet de PLU prévoit la construction de près de 400 résidences principales à un horizon de 10 ans.

Le potentiel de construction est évalué à 288 dans les zones U, 1AU et 2AU. Les surfaces prévues en extension des zones urbanisées existantes et ouvertes dans le cadre de ce projet de PLU correspondent à 15 ha.

Le renouvellement urbain de 3 îlots du centre-ville devrait permettre de réhabiliter 73 logements sur une période de 5 à 6 ans, ce type d'opération sur le foncier bâti du centre-ville devant être poursuivi sur les années suivantes (p. 230 du rapport de présentation).

Face à cette hypothèse de développement ambitieuse, l'autorité environnementale rappelle qu'un total de 203 constructions a été mis en œuvre sur la dernière décennie, avec la réalisation d'opérations d'ensemble qui ont amené 120 nouveaux logements sur les seules années 2006 et 2007.

Il est également rappelé qu'en parallèle, sur la période 1999-2012, 122 logements sont passés vacants (254 en 1999, 376 en 2012, données INSEE).

Afin de retrouver une certaine attractivité en matière d'habitat, le principe est de « *passer d'une logique d'évitement du centre-ville à la création des conditions d'une future attractivité* ».

L'autorité environnementale souligne la mise en place de mesures opérationnelles destinées à assurer la mise en œuvre de ce principe, à savoir la localisation d'emplacements réservés dédiés à des aménagements paysagers, de parkings, de voiries et d'espaces publics, la délimitation des linéaires de rues et des quartiers où la vocation commerciale des rez-de-chaussée doit être préservée, et de secteurs où un périmètre d'attente est institué.

Ceci étant, l'autorité environnementale constate que le projet de PLU reste globalement sur la même configuration que le Plan d'Occupation des Sols en ouvrant d'importantes surfaces à l'urbanisation. Les possibilités de construction sont bien supérieures au rythme d'évolution du parc immobilier de la commune. Avec 8 ha ouverts à l'urbanisation et 7 ha qui pourront être ouverts avec une procédure de modification du PLU, **le projet proposé n'apporte pas les explications nécessaires pour comprendre l'inflexion qui pourra être donnée au mode d'urbanisation actuel pour inverser la tendance et privilégier la reconquête du centre-ville au détriment des constructions en extension des zones bâties actuelles.**

Par ailleurs, les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs que s'est fixée la commune ne semblent pas tirer parti de l'évolution du fonctionnement constaté sur la commune. En effet, le rapport de présentation détaille les choix stratégiques du projet communal, centrés sur « *l'ambition globale de redynamisation de La Réole et la volonté de la planification coordonnée des aménagements et interventions pour les dix années à venir* » (p. 218).

La remise sur le marché de 73 logements devrait améliorer la perception du cadre de vie en centre-ville, mais la commune disposera encore de près de 300 logements vacants qui nécessiteront des efforts supplémentaires de revalorisation.

La problématique de **résorption des logements vacants** apparaît primordiale en termes d'impacts sur le cadre de vie et également sur la perception globale de l'attractivité de la commune. L'amélioration de la situation s'avère complexe.

Comme évoqué ci-avant, le projet de PLU reproduit la configuration du POS : aussi, parallèlement aux actions en cours pour réhabiliter les logements vacants du centre-ville, de larges surfaces sont

ouvertes à l'urbanisation, ce qui ne permet pas d'orienter le développement de l'urbanisation vers la reconquête effective des îlots de centre-ville.

L'autorité environnementale regrette qu'**une ouverture à l'urbanisation plus modérée et échelonnée dans le temps n'ait pas été étudiée**, pour permettre en premier lieu de réduire les impacts directs liés à la consommation d'espace et pour donner la priorité au renouvellement urbain qui s'opère dans le centre-ville. **Ce point mériterait donc d'être étayé.**

L'autorité environnementale note cependant que le scénario de développement retenu est issu d'ajustements apportés à un scénario initial où deux secteurs à urbaniser supplémentaires étaient prévus (« la Crouzille » et « l'Enfumé Nord »). La commune a supprimé ces deux sites des zones à urbaniser, ce qui a permis de réduire d'un peu plus de 3 ha les surfaces vouées à être urbanisées.

L'autorité environnementale constate par ailleurs que le projet de PU prévoit environ 15 ha supplémentaires pour l'implantation d'activités économiques (2,5 ha en zone 1AUx et 12,5 ha en zone 2AUx), essentiellement sur le secteur de l'actuelle zone d'activités de Frimont. Le bilan de la mise en œuvre du POS met en évidence un potentiel résiduel d'urbanisation au sein de cette zone de l'ordre de 20 ha. Le rapport de présentation indique qu'il est nécessaire de prévoir la requalification des espaces publics et d'entrée de ville pour le secteur de Frimont, mais les modalités d'intervention ne sont actuellement pas définies (p. 241). De plus, la justification du besoin en surface supplémentaire se base sur l'argument de « *maintenir un potentiel foncier d'accueil de grandes structures économiques et commerciales* » sans développer de stratégie économique à l'échelle de la communauté de communes, qui constitue pourtant l'échelle de réflexion dans le domaine de l'économie du territoire. **L'approche relative aux besoins en matière de zones d'activités économiques n'apparaît pas suffisamment aboutie et mériterait donc d'être mieux étayée.**

B. Prise en compte de l'environnement par le PLU : analyse des incidences du plan sur l'environnement

Le PLU de la commune de La Réole comprend une analyse de l'état initial de l'environnement en huit parties relatives aux données physiques de l'environnement, aux milieux naturels, à la ressource en eau, aux risques majeurs, aux pollutions et nuisances, à l'énergie, à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et aux paysages et patrimoine.

L'autorité environnementale relève que **les enjeux sont mis en évidence de manière pertinente**, concernant en particulier :

- la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau, intégrant la limitation de l'accroissement des prélèvements et la prévention des pollutions liées aux rejets domestiques et agricoles,

- la préservation des principaux réservoirs biologiques et des continuités écologiques du territoire, constitués par les cours d'eau et leurs ripisylves, les boisements, les ensembles semi-naturels de prairies et bocages,

- la préservation des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée, en lien d'une part avec le maintien d'espaces agricoles qui participent à l'identité paysagère de la commune et au maintien de la biodiversité, et d'autre part avec la lutte contre le mitage agricole,

- la prise en compte des risques naturels et des sources de nuisances (voie ferrée, routes).

Il est noté que la commune fait l'objet d'un Arrêté de Protection de Biotope qui couvre La Garonne, et est classée en zone sensible à l'eutrophisation, en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone de répartition des eaux.

Il est également rappelé le très fort enjeu que représente la revalorisation du cadre de vie des habitants de La Réole, avec la démarche de l'importante restructuration du centre-ville engagée.

L'autorité environnementale souligne que le travail fourni pour qualifier l'état initial de l'environnement est de bonne qualité, bien illustré, et permet une bonne compréhension des différents enjeux environnementaux existants sur le territoire.

Cette approche est l'étape préalable nécessaire pour réaliser l'analyse des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. A cet effet, **la prise en compte de ces enjeux dans les choix de développement retenus par la commune souffre de l'absence d'un travail de synthèse permettant de localiser les secteurs à enjeux sur la commune.**

Prise en compte des enjeux du territoire

En effet, le rapport de présentation dispose de cartographies sur les milieux naturels et la trame verte et bleue par exemple, incluant le site Natura 2000 de la Garonne, les principales continuités écologiques, ainsi que les sous-trames des « réseaux écologiques » (p. 115). Il présente également les secteurs sensibles aux mouvements de terrain (p. 151), ou encore les zones couvertes en AOC (p. 32). En superposant ce type de cartes, auxquelles il convient d'ajouter celles relatives au classement sonore des infrastructures de transport, ou celles relatives aux risques (inondation, mouvements de terrain, remontée de nappe), **il est possible de mettre en évidence des secteurs qui cumulent des enjeux, à prendre en compte dans les choix d'aménagement.** Cette démarche s'inscrit pleinement dans la méthodologie de l'évaluation environnementale visant à définir les zones à urbaniser dans une logique de moindre impact environnemental pour les résidents et pour les écosystèmes, ce qui revient à éviter d'urbaniser dans les zones qui présentent les enjeux les plus forts ou qui cumulent des enjeux.

En parallèle de cette approche territoriale, l'autorité environnementale constate que **l'enjeu de maîtrise de l'énergie est pris en compte à l'échelle de la commune, en privilégiant la construction de formes urbaines plus compactes par rapport à ce qui était autorisé dans le POS et en prévoyant le développement des déplacements doux,** et ce malgré la localisation de secteurs à urbaniser (zones 1AU) qui se situent entre 1 et 1,5 km du centre-ville.

Consommation d'espaces

En termes d'analyse des incidences, le rapport de présentation précise que 10,6 ha sont ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLU (zones 1AU et 1AUx) et 19,8 ha sont destinés à être ouverts dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision (zones 2AU et 2AUx). Le rapport de présentation mentionne que « *cela représente 2,4 % de la superficie de la commune* » et que « *cette valeur est cependant à relativiser dans la mesure où les zones futures d'urbanisation garderont des sols naturels au niveau des espaces verts et privés* » (p. 320).

L'autorité environnementale complète cette approche quantitative en indiquant que la part des terrains artificialisés en 2012 représente 18,7 % du territoire communal, bien supérieur au taux moyen constaté à l'échelle de la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, qui ne dépasse pas 10 % (source Geoïdd/SOeS). L'enjeu de limitation de la consommation d'espace est donc un enjeu important sur la commune comparativement à la tendance constatée au niveau intercommunal.

Les 30 ha prévus dans le PLU à vocation d'habitat et d'activités ont des impacts directs sur la préservation des espaces agricoles (AOC) de la commune et sur sa trame verte et bleue. Par exemple, l'extension de la zone d'activités de Frimont interrompt l'une des principales continuités écologiques identifiées sur la commune et réduit un secteur AOC viticole.

Les impacts générés par la consommation d'espaces sont directement liés aux choix retenus par la collectivité pour son projet communal. **Une optimisation des besoins et des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des secteurs à faible enjeu, irait dans le sens d'une réduction des impacts induits par la consommation d'espaces.**

Incidences du plan sur le milieu naturel

Comme évoqué dans le paragraphe précédent du présent avis, la localisation de certains secteurs destinés à être urbanisés constitue des ruptures de continuités écologiques. **Cet impact est mis en évidence dans le rapport de présentation pour les sites de la Recluse, de la zone d'activités économiques de Frimont, la rive gauche du ruisseau de Charros et le vallon du Pimpin.**

En dehors de ces secteurs, l'autorité environnementale souligne que **le classement en zones naturelles et en Espaces Boisés Classés (EBC) permet globalement de préserver les enjeux liés au milieu naturel**. De même, les ripisylves des cours d'eau et certaines haies sont protégées par l'application de l'article L123-1-5-III-2¹ du code de l'urbanisme ou par un classement en EBC. La zone humide recensée dans le secteur de l'hippodrome est classée en zone naturelle et en EBC (pour la partie boisée).

Ces mesures contribuent à la prise en compte des continuités écologiques du territoire.

L'autorité environnementale note également que toutes les zones 1AU et 2AU ont fait l'objet d'une caractérisation des milieux naturels qu'elles recouvrent. Ces zones sont majoritairement constituées de prairies. Deux sites à urbaniser (Calian Ouest et Frimont) abritent une espèce végétale protégée, l'Amarante de Bouchon, pour laquelle le rapport de présentation rappelle à juste titre que le statut est controversé du fait de son caractère invasif. **La destruction de l'espèce requiert réglementairement une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèce mais ne nécessite pas de compensation**. La présence de cette espèce ne constitue donc pas un enjeu écologique à prendre en compte.

L'autorité environnementale souligne que cette analyse met en évidence **des haies ou des arbres remarquables à préserver, et que cela a été pris en compte en prévoyant des espaces verts ou des bandes tampons dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, pour les protéger.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) souligne que l'aménagement des lisières des espaces ouverts à l'urbanisation est préconisé afin de maintenir une séparation avec les espaces agricoles riverains et d'éviter les conflits de voisinage. L'ARS encourage ce type de d'aménagement qui est de nature à prévenir les risques de nuisance auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines de parcelles de vignes, par exemple les risques d'exposition aux brumes de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques.

En complément, l'ARS précise qu'il est nécessaire de **prendre en compte le caractère allergisant de certains pollens dans le choix des espèces végétales²** prévues pour l'aménagement des espaces verts.

Enfin, concernant les milieux naturels, la partie « analyse des incidences » du rapport de présentation aborde les **incidences directes et indirectes sur le site Natura 2000 de la Garonne**. L'autorité environnementale rappelle que La Garonne est couverte par un Arrêté de Protection de Biotope au droit de la commune de La Réole. La préservation de la qualité des eaux et des milieux naturels liés au cours d'eau présente donc un intérêt écologique majeur.

L'analyse réalisée aurait gagné à superposer la cartographie des habitats figurant au document d'objectifs (DOCOB) et les différents secteurs artificialisés ou constructibles situés dans le site Natura 2000 ou à proximité immédiate : zones NL, Nx, A et UBa.

L'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 indique que « *le PLU n'autorise aucun aménagement susceptible de détruire ou perturber directement un habitat, un habitat d'espèce ou une espèce d'intérêt communautaire* » (p. 322).

L'analyse porte ensuite sur les sources potentielles de pollution que pourraient représenter des dysfonctionnements des dispositifs d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales.

1 Nouvellement recodifié L151-23

2 www.vegetation-en-ville.org

Le rapport de présentation explique que l'ensemble des secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune et que la station d'épuration dispose d'une capacité de traitement résiduelle suffisante pour traiter les effluents attendus avec l'accueil à terme de 800 habitants.

Cette station, d'une capacité théorique de 12 000 Equivalent/Habitants (EH), fonctionne correctement, avec des rejets conformes à la réglementation au regard des résultats de l'année 2014 (p. 324 du rapport de présentation).

Concernant la gestion des eaux pluviales, l'analyse conclut à la possibilité d'incidences négatives générées par l'augmentation des rejets, et propose une rédaction de prescriptions dans les articles 4 du règlement écrit des zones urbanisées U et à urbaniser AU. Ces prescriptions sont considérées comme des mesures pour supprimer ou réduire les incidences négatives.

L'autorité environnementale constate que la reprise de ces prescriptions dans le règlement écrit est assez générique, et n'est pas exhaustive. Par exemple, la nécessité de rejeter les eaux après stockage selon un délit régulé n'est reprise que pour les zones 1AU.

Il n'est donc pas démontré que ces mesures seront suffisantes pour éviter les incidences négatives entraînées par le développement de l'urbanisation puisque peu d'informations sont connues : les volumes générés, leur mode de stockage et/ou de traitement et les exutoires ne sont pas étudiés.

L'autorité environnementale recommande de préciser le mode de gestion des eaux pluviales dans les secteurs où l'exutoire sera la Garonne, considérant la forte sensibilité écologique de ce milieu.

Assainissement individuel des eaux usées

Le rapport de présentation mentionne la volonté de « limiter fortement l'urbanisation des secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux usées lorsque les contraintes de sols et/ou topographiques sont trop fortes, ou lorsqu'il y a un risque d'atteinte aux milieux naturels » (p. 345). Il s'agit d'une orientation retenue dans le PADD.

Le rapport de présentation précise que certains secteurs prévus en zone d'assainissement collectif du schéma d'assainissement communal ne sont pas tous raccordés. Les secteurs concernés sont « les zone UD de Pillebart, quelques habitations de la zone UC de Lucé, des zones UX de Peyrefitte et A Laubes, et quelques bâtiments de la zone UX située à l'extrémité Ouest de la commune » (p. 347).

Le schéma d'assainissement est en cours de révision et les évolutions à apporter ne sont pas finalisées. Dès lors, le rapport de présentation n'explicite pas les zones qui resteront effectivement en assainissement individuel et celles où les futures constructions seront raccordées.

L'autorité environnementale précise que la révision du zonage d'assainissement doit faire l'objet d'un examen au cas par cas, en application de l'article R122-17-II du code de l'environnement. Cet examen, instruit par la DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, conclut à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale pour la révision du zonage d'assainissement.

L'autorité environnementale invite la collectivité à déposer sa demande d'examen au cas par cas. En cas de dispense d'évaluation environnementale, la décision issue de l'instruction doit figurer dans le dossier d'enquête publique de la révision du zonage d'assainissement.

En termes d'analyse des incidences liées aux rejets des dispositifs d'assainissement individuel, l'évaluation environnementale aurait dû étudier les scénarios possibles avec une quantification des constructions qui devront prévoir un dispositif d'assainissement individuel, et analyser la faisabilité de ce dispositif. L'autorité environnementale note que le rapport annuel de l'exercice 2014 sur le prix et la qualité des services de l'eau potable et de l'assainissement est annexé au dossier de PLU. Ce rapport met en évidence que « 95 % des installations contrôlées entre 2005 et 2011 nécessitent des travaux de mise aux normes ou de complète réhabilitation ». A l'issue des contrôles réalisés entre 2012 et 2014, « seules 16 % des installations d'assainissement non collectif semblent conformes ».

Les dysfonctionnements des dispositifs d'assainissement individuel sont susceptibles de générer des pollutions dans le milieu naturel alors que la commune présente des zones à forte sensibilité environnementale. Il s'avère nécessaire de mieux cerner les secteurs concernés par les filières d'assainissement individuel et les possibilités résiduelles de construction, afin de bien appréhender le risque de pollution. En cas de risque avéré, il conviendrait de limiter au maximum les possibilités de constructions soumises à cette filière. Ce point mériterait donc d'être détaillé de manière quantitative et qualitative dans le rapport de présentation.

Cadre de vie et paysages

Le rapport de présentation expose les éléments identitaires pour la commune concernant le patrimoine bâti et végétal et les perceptions paysagères. Il rappelle que La Réole est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), créée fin 2008, qui met l'accent sur des enjeux de protection et de valorisation de la vieille ville, des entrées de ville, des aires de développement urbain en covisibilité avec le centre ancien, et des espaces naturels.



Rappel du périmètre de la ZPPAUP et des secteurs identifiés – extrait du rapport de présentation

L'autorité environnementale constate que les choix opérés dans le PADD pour la préservation des paysages et des patrimoines sont listés dans le rapport de présentation et intègrent la prise en compte des dispositions de la ZPPAUP, ainsi que la préservation de certains espaces permettant une perception paysagère de qualité. Cependant, la partie « analyse des incidences » n'aborde pas les impacts du projet de développement de la commune au regard des objectifs de la ZPPAUP d'une part, et des paysages et du patrimoine à l'échelle de la commune d'autre part.

Certaines explications relatives aux aménagements paysagers prévus dans les OAP contribuent à une prise en compte partielle de ces enjeux mais le volet « analyse des incidences sur le cadre de vie et les paysages » mériterait d'être appréhendé à l'échelle du grand paysage et au regard des secteurs à enjeux. L'autorité environnementale rappelle l'enjeu de revalorisation des entrées de ville qui s'applique en particulier à la zone d'activités économiques de Frimont.

III. Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

La commune de La Réole s'est engagée dans une démarche volontariste de reconquête et de valorisation du centre-ville au travers du projet de ville « La Réole 2020 », afin de retrouver une forte attractivité.

Elle connaît un déclin constant de sa population depuis 1975, qui s'est traduit notamment par une désaffectation du centre-ville et compte près de 380 logements vacants.

Un programme de réhabilitation de 3 îlots prioritaires du centre-ville est lancé afin de remettre 70 logements vacants sur le marché, ce qui constitue un projet ambitieux.

L'autorité environnementale souligne les efforts de la collectivité face à la problématique complexe de l'évolution du parc immobilier, qui comptera encore plus de 300 logements vacants une fois réalisées les premières réhabilitations de logements.

Le projet de PLU devrait permettre d'accompagner la réussite de cette requalification des quartiers. Toutefois, avec près de 15 ha prévus pour l'habitat et une prévision de construction de 400 résidences principales à un horizon de 10 ans, le projet de PLU s'inscrit dans la continuité du Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur.

Le projet proposé n'apporte pas les explications nécessaires pour comprendre l'inflexion qui pourra être donnée au mode d'urbanisation actuel pour inverser la tendance et privilégier la reconquête du centre-ville au détriment des constructions en extension des zones bâties actuelles.

En complément des surfaces à vocation d'habitat, le PLU prévoit également 15 ha dédiés aux activités économiques.

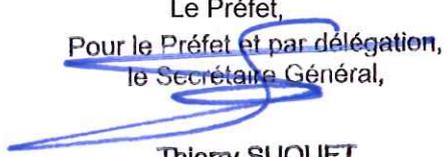
L'offre de 30 ha d'espaces urbanisables au total a des impacts directs en termes de consommation d'espaces, de rupture des continuités écologiques et de risque de pollution des milieux naturels, sachant que la commune de La Réole borde la Garonne, site Natura 2000 couvert par un Arrêté de Protection de Biotope au droit de la commune.

L'analyse des impacts du PLU sur l'environnement met en évidence ces enjeux et prévoit des mesures qui contribuent à préserver pour partie les milieux naturels (classement en zones naturelles, en Espaces Boisés Classés, protection des éléments paysagers). Toutefois, elle mériterait d'être plus aboutie afin d'optimiser les besoins d'une part, et adapter l'ouverture à l'urbanisation aux besoins réellement identifiés, avec un échelonnement dans le temps plus important. D'autre part, du fait d'une forte sensibilité écologique, l'autorité environnementale recommande de mieux appréhender les questions de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement individuel.

A cet égard, l'autorité environnementale rappelle que la révision du zonage d'assainissement doit faire l'objet d'un examen au cas par cas préalablement à la mise à l'enquête publique du dossier.

Enfin, la commune est couverte par une ZPPAUP qui met en évidence les enjeux de protection et de valorisation de la vieille ville, des entrées de ville, des aires de développement urbain en covisibilité avec le centre ancien, et des espaces naturels. A ce titre, le rapport de présentation devrait comporter une partie spécifiquement dédiée à l'analyse des incidences du PLU par rapport aux objectifs de la ZPPAUP.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,


Thierry SUQUET