

## Avis du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet pour l'implantation d'un projet d'accueil éco-touristique

### Déclaration de projet pour l'implantation d'un projet d'accueil éco-touristique et mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bourg-de-Visa

Commissaire-enquêteur : Frédéric Toulzat

## Sommaire

1	Objet de l'enquête publique.....	3
2	Motivations.....	4
3	Avis.....	11

## 1 Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique est la déclaration d'un projet d'accueil éco-touristique emportant la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-de-Visa.

Bourg-de-Visa est une commune de Tarn-et-Garonne. Elle appartient à l'arrondissement de Castelsarrasin, au canton de Valence-d'Agen et à la communauté de communes du Pays de Serres en Quercy. Les communes limitrophes sont Lacour, Fauroux, Brassac et Montjoi en Tarn-et-Garonne et Beauville, Engayrac et Saint-Maurin en Lot-et-Garonne. La communauté de communes du Pays de Serres en Quercy regroupe 22 communes rurales du nord de Tarn-et-Garonne, pour une population totale de 8440 habitants au recensement de 2018 et une densité de 18,7 habitants au km<sup>2</sup>.

L'enquête publique porte sur 2 objets distincts, le second étant induit par le premier :

- En premier lieu, une déclaration de projet d'accueil éco-touristique au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme,
- En second lieu, une mise en compatibilité du PLU de Bourg-de-Visa afin de créer un secteur, dit Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dans une nouvelle zone N2 (zone naturelle à vocation de loisirs et d'hébergement touristique), permettant le développement du dit projet.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 4 novembre 2021 à 14h00 au lundi 6 décembre 2021 à 17h00.

Le présent document constitue les conclusions du commissaire-enquêteur sur la déclaration de projet d'accueil éco-touristique.

## 2 Motivations

Mon avis sur la déclaration de projet d'accueil éco-touristique est motivé par les éléments suivants, présentés sous la forme d'un bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à l'enquête publique. La colonne «Thèmes» reprend les divers thèmes constitutifs du projet. Pour chacun d'eux, la colonne «Points forts» en présente les avantages, et la colonne «Points faibles» les inconvénients. Il s'agit de mon analyse personnelle issue de ma lecture du dossier, des observations recueillies et des réponses du pétitionnaire, et plus généralement de mon vécu du déroulement de l'enquête publique.

Thèmes	Points forts	Points faibles
Publicité autour du projet et déroulement de l'enquête publique	<p>De mon point de vue, les conditions de publicité ont été conformes à la réglementation.</p> <p>Le dossier complet était facilement consultable que ce soit sur internet ou directement à la mairie, de même que le contenu du registre d'enquête publique. Celui-ci était mis à jour avec application et célérité sur le site internet.</p> <p>Le nombre et la durée des permanences ont été suffisantes pour permettre les échanges avec le public. Deux de ces permanences se sont muées en réunions improvisées au cours desquelles tant la mairie que le porteur de projet ont pu échanger avec le public.</p> <p>Les échanges que j'ai pu avoir avec les différents intervenants (mairie, porteur de projet, bureau d'étude, public) ont été à la fois cordiaux et de qualité.</p>	<p>La publicité pour la concertation préalable, bien que conforme à la réglementation s'est finalement révélée insuffisante. Les riverains et la population en général n'ont reçu l'information qu'en phase d'enquête publique. Cela a pu engendrer un climat de suspicion vis-à-vis des intentions de la mairie.</p>
Contenu et cohérence du dossier	<p>Sur la forme, le dossier est cohérent et globalement de bonne qualité. L'exclusion de la parcelle boisée OB265 consécutive à l'avis de la CDPENAF, même si elle alourdit le dossier, n'entache pas pour autant son intelligibilité.</p>	<p>Des éléments importants motivant le projet auraient mérité d'être plus approfondis (voir points suivants). Quelques erreurs sont à noter quant à l'état des lieux : oubli de la ZNIEFF englobante de type 2, données obsolètes sur le risque argile. Ces</p>

Thèmes	Points forts	Points faibles
		erreurs ne semblent cependant pas de nature à entacher d'erreur les analyses en découlant dans le dossier.
Avis des PPA	A l'exclusion des observations de la MRAe, les avis des PPA ont tous été globalement favorables. La seule réserve, émise par la CDPENAF, a été levée par la restriction du projet à la seule parcelle OB193.	Les observations de la MRAe, reprises dans les points suivants.
Observation de la MRAe sur les indicateurs de suivi	La mairie met à jour le tableau des indicateurs de suivi pour répondre complètement à cette observation.	Néant.
Observation de la MRAe sur le choix du site	Néant.	La mairie ne démontre pas que des sites alternatifs ont été étudiés. La recommandation de la MRAe de démontrer que le choix du site est la solution de moindre impact environnemental pour atteindre les objectifs recherchés à une échelle élargie n'est pas suivie. En fait, le choix du site est fait a priori et des arguments justificatifs sont avancés a posteriori. Certains sont pertinents, mais d'autres sont indiscutablement fallacieux (facilité d'accès et de raccordement aux réseaux par exemple).
Observation de la MRAe sur la préservation des milieux naturels	Aucun arbre ne doit être abattu. L'ampleur du projet est modérée (1,51ha soit 0,3 % de la superficie de la ZNIEFF de type 1).	Les incidences sur la biodiversité ne sont pas vraiment évaluées car certaines incidences potentielles ne sont tout simplement pas caractérisées (émissions sonores et lumineuses par exemple).
Observation de la MRAe sur la préservation du paysage et du patrimoine	Les dérogations possibles sont conditionnées à la démonstration d'une meilleure intégration paysagère.	Mais aucune limite n'est fixée dans le cadre de ces dérogations, ce qui aurait pu être compatible avec la recommandation de la MRAe.
Observation de la MRAe sur la prise en compte des nuisances	Néant.	Les émissions sonores correspondant à l'activité normale ne sont pas caractérisées. Aucune étude de bruit

Thèmes	Points forts	Points faibles
		n'a été faite. Ce point est pourtant essentiel pour démontrer la compatibilité de l'activité liée au projet avec la législation sur le bruit, d'autant plus qu'une évaluation grossière ne va pas dans le sens d'une maîtrise des nuisances sonores comme annoncé par le pétitionnaire.
Choix du site	Proximité avec l'habitation du porteur de projet. Situation en zone naturelle justifiant de l'aspect éco-touristique.	Maîtrise foncière pas forcément assurée. Éloignement des accès routiers et des réseaux d'eau potable et d'électricité (environ 700 mètres). Nécessité de prévoir un assainissement autonome pour une population relativement importante (200 personnes) quoique intermittente. La capacité du site à accueillir un tel dispositif n'est pas suffisamment évaluée. Implantation en zone protégée ZNIEFF.
Accès au site	Néant.	Définition du chemin d'accès non affermi : soit par un chemin communal pas forcément adapté, soit par un chemin privé parallèle. La maîtrise foncière pour le chemin privé n'est pas non plus assurée.
Sécurité	La consultation du SDIS n'a pas engendré d'objection. La réglementation ERP sera appliquée partout où nécessaire.	L'augmentation ponctuelle du trafic routier, susceptible d'accroître les risques d'accident, n'est pas évaluée. On peut craindre une augmentation du risque incendie sur le site lui-même.
Bénéfices économiques	Le projet est susceptible de générer un surplus d'activité économique en attirant du public sur le site d'activité éco-touristique. Des offres d'hébergement locales seront nécessaires pour compléter celle rustique fournie par les HLL. Les besoins en restauration seraient	L'impact économique positif, s'il semble indéniable, n'est cependant pas vraiment évalué. On manque ainsi d'assurance sur la viabilité même du projet. Les seules personnes offrant des hébergements s'étant exprimées lors de l'enquête publique l'ont fait en

Thèmes	Points forts	Points faibles
	<p>assurés prioritairement par une production locale. A terme, la création d'emplois directs supplémentaires (entretien, etc) pourrait être envisagée.</p> <p>Le projet paraît donc s'inscrire dans les objectifs de la Zone de Revitalisation Rurale dans laquelle est située la commune.</p>	<p>opposition au projet, celui-ci (hébergement bref pour activité festive) ne correspondant pas à leur modèle (hébergement à la semaine pour recherche de calme et farniente).</p>
Bénéfices sociaux	<p>Il est indéniable que le projet, dont le but est d'accueillir des activités événementielles, contribuera au renforcement d'un certain lien social, ne serait-ce que pour les participants aux manifestations.</p> <p>Il pourrait en outre constituer un lieu d'accueil pour les associations locales.</p>	<p>Du fait de l'éloignement avec le bourg, le renfort du lien social au niveau local devrait cependant être limité.</p> <p>L'installation de la famille du porteur de projet, mise en avant dans le rapport, apparaît comme indépendante de la réalisation même du projet.</p> <p>Les voisins du projet qui ont exprimé leurs opposition ont mis en avant leur souci de préservation de l'environnement et du capital naturel local, montrant ainsi une convergence d'intérêts vertueuse en faveur du respect de la nature, ayant à mon sens une forte valeur de cohésion sociale, méritant d'être encouragée.</p>
Nuisances sonores	<p>L'isolement du site est mis en avant pour la réduction des nuisances au voisinage.</p>	<p>Comme pour beaucoup de caractéristiques du projet, celle des émissions sonores n'est pas vraiment connue. S'il s'agit d'accueil de fêtes familiales, on peut néanmoins s'attendre à des niveaux sonores relativement élevés, de type bal ou boîte de nuit. Aucune étude de bruit ne vient garantir le respect de la législation alors que les habitations les plus proches sont à 400 mètres dans un environnement qui paraît extrêmement calme. Si c'est le cas, les activités projetées sur le STECAL pourraient tout simplement être</p>

Thèmes	Points forts	Points faibles
		<p>impossibles. Une évaluation sommaire montre que ce risque critique est élevé.</p> <p>Les niveaux sonores, même s'ils seront très ponctuels, pourraient nuire à la faune de la ZNIEFF sur plusieurs dizaines d'hectares. Étant donnée la qualité patrimoniale de certaines espèces susceptibles d'être présentes (barbastelle d'Europe), une étude plus poussée à ce niveau aurait été la bienvenue.</p> <p>Le couvert végétal et la seule tente du chapiteau ne semblent pas de nature à constituer une protection efficace contre la diffusion du bruit.</p>
Nuisances lumineuses nocturnes	<p>L'isolement du site est mis en avant pour la réduction des nuisances au voisinage.</p> <p>L'écrin végétal arboré entourant le site devrait limiter ces nuisances à un périmètre localisé.</p>	<p>Là aussi, les émissions lumineuses ne sont pas caractérisées, même grossièrement. L'impact potentiel sur la faune nocturne reste donc inconnu.</p>
Nuisances paysagères	<p>Le règlement d'urbanisme N2 prend en compte les caractéristiques paysagères du site et introduit des limitations qui paraissent à même de limiter les nuisances paysagères : 10 mètres pour le chapiteau, 12 mètres pour les éoliennes. Le porteur de projet a de plus exprimé son intention de ne pas implanter d'éolienne.</p>	<p>Comme souligné par la MRAe, des exceptions à la marge sont possible, mais la « marge » en question n'est pas strictement définie.</p>
Climat et biodiversité	<p>Le projet s'appuiera sur des énergies renouvelables et non émettrices de carbone d'appoint produites localement.</p>	<p>L'isolement relatif du site et son activité même vont générer des besoins en énergie (dont transports).</p> <p>L'implantation du projet en cœur de ZNIEFF sans réelle recherche de site alternatif n'est pas un indice de souci des problématiques liées au maintien et au respect de la biodiversité.</p>
Ensemble	<p>Le projet me semble compatible avec les orientations en matière</p>	<p>L'implantation du projet, qui n'est a priori pas exempt de nuisances, en</p>



Thèmes	Points forts	Points faibles
	d'urbanisme définies dans le PADD. Il est à même de contribuer de manière positive à l'activité économique locale.	ZNIEFF est problématique. L'absence de caractérisation des activités pressenties, en particulier au niveau des émissions sonores, est problématique. Par voie de conséquence, les potentiels impacts négatifs ne sont pas vraiment évalués, si ce n'est sur des considérations qualitatives parfois douteuses. De fait, le principe « éviter, réduire, compenser » n'a pas vraiment présidé au choix du site d'établissement du projet.
Participation du public	La participation du public a été bonne, avec la rencontre de 35 personnes, 10 contributions et au final, la rédaction de 21 observations.	Néant.
Attitude du pétitionnaire	Le pétitionnaire a fait preuve de maîtrise dans l'organisation de l'enquête publique. En particulier, le site internet a été mis à jour régulièrement avec les observations du public, et celles-ci ont été correctement incluses dans le registre d'enquête. Je tiens à souligner la très grande disponibilité et la qualité des échanges avec Mmes Lainé, Cimolino et Raybaud, ainsi qu'avec le porteur de projet M Testut.	Néant.

En conclusion de ce bilan, l'enquête publique a révélé un certain nombre de points qui demanderaient à être revus dans le projet :

- En toute rigueur, il faudrait **ré-étudier les points qui ont conduit au choix du site pour l'établissement du projet en appliquant réellement le principe « éviter, réduire, compenser »**. Aucun point du dossier ne justifie que la possibilité d'autres sites potentiellement moins sensibles (le site choisi est tout de même au cœur de 2 ZNIEFF) a été envisagée. Il est difficile de croire qu'il n'existe pas sur le territoire communal des sites convenables par rapport aux buts recherchés (accueil éco-touristique), possédant moins de sensibilités et plus faciles à desservir tant par la voirie que par les réseaux électriques et

d'eau potable.

- **Mieux caractériser le projet** en particulier sur les points suivants : prévision de la fréquentation, émissions sonores, émissions lumineuses nocturnes, rejet des eaux usées.
- **Mettre à jour la notice de présentation pour prise en compte de la ZNIEFF de type 2** « vallons et coteaux de l'Escornebœuf et du Merlet ».
- **Mettre à jour la notice de présentation pour prise en compte du risque argile en accord avec les données de la plate-forme** « <https://www.georisques.gouv.fr> ». Vérifier tout de même que les équipements envisagés pour le projet restent compatibles avec sa situation en zone à exposition forte pour le risque argile.
- **Démontrer la capacité du terrain à accueillir de manière efficace un système d'assainissement autonome convenant à la capacité d'accueil pressentie.**
- **Évaluer la capacité de la voirie et des réseaux d'adduction d'eau et d'électricité à desservir les besoins du projet.** En cas d'insuffisance, indiquer les solutions envisageables (élargissement de la voirie, rond-point, etc).
- **Absolument faire une étude de bruit démontrant que les émissions sonores pressenties respectent la réglementation**, en particulier pour les habitations les plus proches (à 400 mètres).
- **Approfondir l'étude des nuisances sonores sur la faune de la ZNIEFF** en tenant compte de la diffusion des émissions sonores (au-delà de la seule superficie du STECAL, probablement quelques dizaines d'hectares concernés) et de la sensibilité des espèces.

Tous ces points constituent autant de réserves vis-à-vis de l'utilité publique du projet. De manière générale, le projet est défini de manière bien trop vague. Si le niveau de description peut paraître suffisant pour décider de règles d'urbanisme à appliquer (ce qui est d'ailleurs fait avec le règlement N2), il ne l'est en revanche pas du tout pour conclure à son utilité en terme de bénéfices-inconvénients. Il aurait pour cela fallu faire des projections en terme de fréquentation et d'usage et proposer et justifier des chiffrages (par exemple pour les questions du bruit, de l'assainissement, de la voirie). Autant les bénéfices attendus que les inconvénients redoutés gardent une part d'incertitude. Cette incertitude fait que l'hypothèse qu'on ait une conjonction d'avantages marginaux (voire nuls) et d'inconvénients majeurs (non respect de la législation sur le bruit, impacts négatifs sur des espèces patrimoniales, etc) ne peut être considérée comme improbable. Dans ces conditions et à moins que la levée des réserves énoncées conforte les conclusions du dossier actuel, ce qui me paraît hasardeux, un principe de précaution doit prévaloir.

Réf : E21000124 / 31

Avis du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet  
pour l'implantation d'un projet d'accueil éco-touristique

Déclaration de projet pour l'implantation d'un projet d'accueil éco-touristique et mise en compatibilité n°1 du  
plan local d'urbanisme de la commune de Bourg-de-Visa

### **3 Avis**

En conséquence des motivations exposées dans le chapitre précédent, j'émet un

#### **AVIS DEFAVORABLE**

à la déclaration de projet pour l'implantation d'un projet d'accueil éco-touristique, soumise à  
enquête publique du jeudi 4 novembre 2021 à 14h00 au lundi 6 décembre 2021 à 17h00.